



> 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  
Toezending stukken volgens afspraken  
stadsronde evaluatie Prestatieafspraken 2017  
BEHANDELD DOOR  
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM  
25 september 2018  
Verzonden: 25-09-2018  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4374

BIJLAGEN  
3  
ONZE REFERENTIE  
2018.30227

E-MAILADRES  
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Op 11 september zijn tijdens de stadsronde Evaluatie Prestatieafspraken 2017 enkele afspraken gemaakt:

1. De vragen van de SP-fractie worden schriftelijk beantwoord. (Bijlage 1)
2. De biedingen 2019 van de corporaties worden met de raad gedeeld. (Bijlage 2)
3. De raad wordt geïnformeerd over het Plan van Aanpak ouderenhuisvesting. (Bijlage 3)
4. De Prestatieafspraken 2017 en 2018 worden toegevoegd aan het Raadsdossier Wonen.

In de bijlagen van deze raadsinformatiebrief treft u deze documenten aan. Daarnaast is het [Raadsdossier Wonen](#) geactualiseerd.

Het college is via de Woningwet en via de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie gemandateerd om prestatieafspraken te maken met de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen. Desalniettemin wil ik u graag de gelegenheid geven om vragen te stellen over de biedingen en om het voor u meest prioritaire thema aan het college mee te geven. Dit meest prioritaire thema kan vervolgens door het college in de onderhandeling met de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen worden meegenomen.

De Prestatieafspraken worden voor december 2018 ondertekend door het bestuur van de corporaties, het bestuur van de huurdersbelangenverenigingen en door het college van burgemeester en wethouders.

Hoogachtend,

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

## **Bijlage 1: Beantwoording vragen SP**

## Vragen van de SP n.a.v. de Evaluatie prestatieafspraken 2017

Raadsinformatieronde 11 september 2018

- a. Kan er informatie worden gegeven over de toepassing van de voorrangsregel. Hoeveel woningen zijn in 2017 verleend aan de speciale doelgroepen, uitgesplitst per soort doelgroep. Graag ook info over de gemiddelde wachttijd per doelgroep en over de ontwikkelingen van de wachtlijst per doelgroep.

*Antwoord:*

| <b>Tabel 1: Overzicht Woonruimteverdeling 2017</b> |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Aanbodmodel (te huur via website TiL)              | 523        |
| Herstructurering                                   | 28         |
| Urgentie                                           | 114        |
| Maatwerk-Housing                                   | 46         |
| Maatwerk-Statushouders                             | 64         |
| Maatwerk- Moeilijk Plaatsbaren                     | 15         |
| Diverse distributie                                | 68         |
| Eigen inplaatsing                                  | 105        |
|                                                    | <b>963</b> |

*Er wordt specifiek voor de urgenten bijgehouden hoeveel de gemiddelde wachttijd bedraagt. Deze is gerekend over de laatste vijf jaar en weergegeven in tabel 2. De wachttijden zijn gemiddelden; er worden dus ook mensen sneller geholpen dan de in 2016 en 2017 benoemde 7 maanden.*

| <b>Tabel 2: Gemiddelde wachttijd in maanden van urgenten 2013-2017</b> |             |             |             |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>2013</b>                                                            | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| <b>5</b>                                                               | <b>5</b>    | <b>5</b>    | <b>7</b>    | <b>7</b>    |

*Hoewel de wachttijd historisch gezien iets is opgelopen, valt deze nog steeds ruim onder maximum wachttijd die het college heeft afgesproken met de corporaties. In principe bedraagt de maximum wachttijd 12 maanden maar het gemeentebestuur wilt dat urgenten zo snel als mogelijk kunnen worden geholpen bij het zoeken naar een woning. De afgelopen jaren zijn de corporaties daarin dus geslaagd.*

*Daarnaast wordt voor de doelgroep Housing (vervolghuisvesting vanuit maatschappelijke opvang en vanuit GGZ-instellingen) en voor statushouders de gemiddelde wachttijd bijgehouden. Deze bedroeg voor 2017 7,7 (maatschappelijke opvang), 9,2 (GGZ) en 5,5 maanden (statushouders).*

- b. De SP krijgt signalen dat de doelgroepen gehandicapten en chronisch zieken niet via de website van Thuis in Limburg kunnen reageren op woningen, omdat hun inkomen te laag is?

*Antwoord: alle doelgroepen kunnen reageren via de website, ook mensen met een laag inkomen. Het is wel zo dat woningzoekende niet kunnen reageren op woningen die, volgens de landelijke wetgeving*

*over passend toewijzen, te duur zijn voor hun inkomen. Het systeem van Thuis in Limburg dat dit controleert staat hen dan niet toe te reageren op de voor hun inkomen te dure woning. Dit kan vaker voorkomen bij gehandicapten en chronische zieken omdat zorgwoningen, doordat deze extra faciliteiten en grotere vloeroppervlaktes hebben en vaak nieuwer zijn, vaak duurder zijn dan reguliere woningen. De gemeente ziet een oplossing in het gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid die de wet passend toewijzen biedt voor zorgwoningen. Het systeem van Thuis in Limburg voorziet hier nu niet in. De gemeente gaat met de woningcorporaties in gesprek om te bezien hoe dit kan worden opgelost. Als we tot overeenstemming komen is het aan de corporaties om Thuis in Limburg opdracht te geven deze uitzondering voor zorgwoningen te implementeren.*

- c. In het bestand sociale huurwoningen zitten ook rolstoelbestendige woningen. De SP heeft signalen dat de toedeling van deze woningen niet goed loopt, zodanig dat rolstoelgebruikers deze woningen toch niet krijgen.

*Antwoord: Binnen het thema Wonen en Zorg worden in 2018 nog voorbereidende onderzoeken uitgevoerd met betrekking het vraagstuk woningaanpassing – verhuisindicatie. Een daarvan is het onderzoek van de motieven om niet te verhuizen bij of na het verkrijgen van een verhuisindicatie. Daarnaast wordt ook onderzocht in hoeverre de processen van toeleiding van zorggeschikte woningen naar de klant kunnen worden geoptimaliseerd onder andere door een actieve benadering door de corporaties van Wmo-geïndiceerden.*

- d. Het verhuisadvies van het WMO loket zou niet altijd leiden bij de woningcorporaties tot het doen van een correct/gepast aanbod van een woning. Is er sprake van een 'gat' tussen de WMO en de woningcorporaties en hoe is dit gat te dichten?

*Antwoord: Ja, er is sprake van een 'gat'. Een Wmo-verhuisindicatie wordt verstrekt door Team Wmo en wil zeggen dat mensen met voorrang kunnen reageren op nultredenwoningen die worden aangeboden door TIL. Eventueel ontvangen mensen een tegemoetkoming in de kosten van deze verhuizing ter hoogte van € 1.540,- wanneer uit onderzoek blijkt dat hiertoe noodzaak is (maatwerk). Er zijn diverse redenen te noemen waarom een door de gemeente afgegeven verhuisindicatie uiteindelijk niet leidt tot een verhuizing naar een geschikte woning.*

*In juni hebben we onderzocht hoeveel mensen er gebruik van gemaakt hebben. Van de 112 indicaties in 2017 was in mei 2018 ongeveer de helft verzilverd en de helft niet. Vanaf het najaar zal er een telefonisch onderzoek plaatsvinden om te achterhalen wat de redenen zijn, waarom mensen hier geen gebruik van willen of kunnen maken. De uitkomsten van dit onderzoek worden voorjaar/maart 2019 verwacht.*

- e. (Niet gesteld tijdens de bijeenkomst, maar als het kan ook hier een antwoord op): Volgens de huurwet mogen zorgwoningen niet jaarlijks een huurverhoging krijgen. Is wettelijk verboden, maar de SP kent gevallen waar dit toch is gebeurd. De gemeente zou hierop moeten toezien (of ligt deze toezienende taak bij een andere instantie? Heeft de gemeente hier ook zicht op?

*Antwoord: Er is de gemeente geen wetgeving bekend die de jaarlijkse huurverhoging bij zorgwoningen verbiedt. In het Besluit huurprijzen woonruimte (<http://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2018-07-01>) is met betrekking tot zorgwoningen te lezen*



*dat wanneer een woning een zorgwoning is dit extra punten oplevert binnen het woningwaarderingstelsel (de wijze waarop de wettelijke maximale huur wordt vastgesteld). Wanneer een huurder het niet eens is met de door de verhuurder opgelegde huurverhoging dan kan de huurder de Huurcommissie inschakelen om een uitspraak hierover te doen. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om hierop toe te zien. De gemeente houdt de jaarlijkse huurverhogingen van de verhuurde woningen in Maastricht niet bij en heeft dus ook geen zicht op de individuele huurverhogingen.*

## **Bijlage 2: Biedingen corporaties**

## Samenvatting bod corporaties 2019

**Algemeen:** Bij de biedingen van vorig jaar was al te zien dat het aandeel van de meest goedkope huurwoningen de komende jaren daalt. Dit is dit jaar niet anders. Deze huurverhogingen worden echter grotendeels ‘betaald’ door de huurtoeslag die meestijgt met de huur. Het aantal woningen daalt echter ook, waardoor de verhouding doelgroep/huurwoningen onder de 100% valt in 2019 (99%). Met Woonzorg Nederland (woningbezit in Maastricht: 39 zorgwoningen, geclusterd in 1 verzorgingshuis) hebben we in 2018 prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2023. Vandaar dat er van deze corporatie geen bod is opgenomen in dit overzicht.

| Samenvatting bod corporaties 2019                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |      |                                                                                                                                                                                                                               |     |      |           |     |      |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-----------|-----|------|
| Woonvisie: Zorg en Leefbaarheid                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |      |                                                                                                                                                                                                                               |     |      |           |     |      |
| Thema Prestatieafspraken:<br>Wonen en Zorg             | Servatius                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |       | Woonpunt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |      | Maasvallei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |      | Wonen Limburg<br>(inclusief Accent)                                                                                                                                                                                           |     |      | Totaal    |     |      |
|                                                        | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     | 2023  | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | 2023 | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 2023 | 2019                                                                                                                                                                                                                          |     | 2023 | 2018/2019 |     | 2023 |
| Rolstoelgeschikte woningen                             | 736                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8%  | 857   | 824                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10% |      | 477                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15% |      | 109                                                                                                                                                                                                                           | 60% |      | 2.146     | 10% |      |
| Rollatorgeschikte woningen                             | 552                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6%  | 610   | 298                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4%  |      | 849                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 27% |      |                                                                                                                                                                                                                               |     |      | 1.699     | 8%  |      |
| Wandelstok / Nultreden                                 | 3.018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31% | 3.010 | 351                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4%  |      | 189                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6%  |      |                                                                                                                                                                                                                               |     |      | 3.558     | 17% |      |
| Totaal                                                 | 4.306                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 44% | 4.477 | 1.472                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 18% |      | 1515                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 49% |      | 109                                                                                                                                                                                                                           | 60% |      | 7.403     | 35% |      |
| Overig Wonen en Zorg                                   | *Wil samen met de gemeente onderzoeken hoe wooncomplexen WMO-proof kunnen worden gemaakt om zo het aanbod rollatorgeschikte woningen te doen toenemen.<br>*Denkt mee over passende doorstroom / huisvesting jeugdige statushouders en zwervjongeren.                                                                                                                                  |     |       | *Handhaven van kostenloze kleine woningaanpassingen voor zittende oudere huurders.<br>*Starten met pilot vraaggestuurd onderhoud in 2019 waarmee (o.a.) oudere huurders op eigen initiatief aanpassingen in de woning kunnen laten aanbrengen.<br>*Zorggeschikte woningen primair toewijzen aan mensen met zorgvraag<br>*Opstellen WMO convenant met gemeente.<br>*Mogelijkheden geclusterd wonen voor ouderen in kaart brengen en faciliteren |     |      | *Voeren in 2019 een haalbaarheidsstudie uit per complex dat mogelijk geschikt is voor geclusterde 24-uurs zorg.<br>*Faciliteren klanten in het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo.<br>*Starten in 2019 met de bouw van een volledig zorggeschikt complex met 78 betaalbare verzorgingseenheden.<br>*Geven specificatie van betaalbaarheid van het zorggeschikte bezit (grootste deel tussen 417-597 per maand) |     |      | Aanjagen , bijstaan met kennis of financiële ondersteuning van nieuwe woonvormen waarbij bewoners meer willen gaan samenwerken en zorgen voor elkaar.                                                                         |     |      |           |     |      |
| Thema Prestatieafspraken:<br>Veiligheid & Leefbaarheid | Servatius                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |       | Woonpunt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |      | Maasvallei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |      | Wonen Limburg<br>(inclusief Accent)                                                                                                                                                                                           |     |      | Totaal    |     |      |
| Leefbaarheid                                           | *€126,- per woning voor leefbaarheid<br>*Sociaal beleid aanpak (effectuering in 2019)<br>*Sturen op differentiatie in wijken<br>*Stimuleren eigen beheer (klusteam)<br>*Opleiden bewonerskrachten-teams<br>*Streven naar dekkend netwerk van bewonerskrachten-teams in de stad)<br>*Complex- en sociaal beheer<br>*Samenwerking met ketenpartners wanneer problemen worden signaleerd |     |       | *Leefbaarheidsfonds voor eigen huurders<br>*Complex en wijkbeheerders<br>*Trachten doelgroepen met een zorgvraag evenredig te spreiden over de wijken<br>*Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams<br>*Actief optreden tegen overlastmelding en inspanning in samenwerking met betrokken partijen de overlast te beëindigen<br>*Sturen op differentiatie in wijken                                        |     |      | *€25.000,- jaarlijks voor leefbaarheidsactiviteiten<br>*Jaarlijkse financiële bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling van €6.000 voor komende 5 jaar<br>*Ontwikkelen een visie op wijkcommissies en bewonersoverleggen in 2018-2019.<br>*Samenwerking met ketenpartners (o.a. met woonconsulent) wanneer problemen worden signaleerd<br>*Complex en wijkbeheerders<br>*Sturen op differentiatie in wijken                        |     |      | *€183,- per DEAB woning (verzoek gemeente om instemming met deze overschrijding<br>*Ondersteunen Coöperatieve initiatieven<br>*Stimuleren eigen beheer<br>*Inzet leefbaarheids-fonds voor ondersteuning bewoners-initiatieven |     |      |           |     |      |
| Veiligheid                                             | *Project Veilig Wonen €1.800.000,- (in 2019: Asbest, binnenklimaat, politiekeurmerk, brandveiligheid, in Maastricht & Eijsden-Margraten)                                                                                                                                                                                                                                              |     |       | * Actief voorkomen en bestrijden van hennepsteelt<br>*Levert actieve bijdrage aan het plaatsen van zeer moeilijk plaatsbaren huishoudens wanneer gemeente en zorgpartijen de noodzakelijke zorg en begeleiding organiseren.                                                                                                                                                                                                                    |     |      | * Uitvoeren van complexschouwen<br>* Voorkomen en opheffen van o.a. (ernstige) overlast en hennepsteelt i.s.m. netwerkpartners als het Veiligheidshuis en politie                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      | *Zeer moeilijk plaatsbaren: Ervaring met experimenteren in Heerlen en Weert – wil geleerde lessen wanneer nodig ook in Maastricht toepassen                                                                                   |     |      |           |     |      |

| Woonvisie: Betaalbaarheid                                                                            |                                                                                                                                                                                                               |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------------|------|----------|
| Thema Prestatieafspraken:<br>Betaalbaarheid                                                          | Servatius                                                                                                                                                                                                     |      |          | Woonpunt                                                                                                                                                                                                                                                              |      |          | Maasvallei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |          | Wonen Limburg<br>(inclusief Accent)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |          | Totaal           |      |          |
|                                                                                                      | 2019                                                                                                                                                                                                          |      | 2023     | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                  |      | 2023     | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      | 2023     | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      | 2023     | 2019             |      | 2023     |
| Huur < t/m €417                                                                                      | 1.526                                                                                                                                                                                                         | 17%  | 13%      | 1.494                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18%  | 14%      | 404                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13%  | 11%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Huur €417 - €592                                                                                     | 5.181                                                                                                                                                                                                         | 58%  | 59%      | 4.115                                                                                                                                                                                                                                                                 | 51%  | 49%      | 1.639                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 52%  | 55%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Huur €592 - €640                                                                                     | 1.080                                                                                                                                                                                                         | 12%  | 16%      | 1.069                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13%  | 20%      | 323                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10%  | 12%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Huur €640- €711                                                                                      | 749                                                                                                                                                                                                           | 8%   | 12%      | 1.003                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12%  | 17%      | 563                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18%  | 21%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Geliberaliseerd (Huur €711>)                                                                         | 423                                                                                                                                                                                                           | 5%   | 4%       | 466                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6%   | 4%       | 194                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6%   | 6%       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Totaal                                                                                               | 8.959                                                                                                                                                                                                         | 100% | 100%     | 8.147                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100% | 100%     | 3.123                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100% | 100%     | 181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100% | 100%     | 20.410           | 100% | 100%     |
| Onder de tweede<br>aftoppingsgrens                                                                   | 7.787                                                                                                                                                                                                         | 91%  | 89%      | 6.678                                                                                                                                                                                                                                                                 | 87%  | 83%      | 2.366                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 81%  | 79%      | 181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100% |          | 17.012           | 83%  |          |
| Verhouding doelgroep<br>(19.550 in 2019) / zelfstandige<br>huurwoningen tot €711                     |                                                                                                                                                                                                               |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          | 99%              |      |          |
| Overige<br>betaalbaarheidsmaatregelen                                                                | *Deelname aan<br>voorkoming<br>uithuiszettingen en<br>vroegsignalering<br>(huur)schulden<br>*Stuurt actief op<br>passendheidstoets<br>*Geen verkoop meer<br>gepland om<br>betaalbare woningen<br>te behouden. |      |          | *Deelname aan<br>voorkoming<br>uithuiszettingen en<br>vroegsignalering<br>(huur)schulden<br>*Waar nodig en<br>gewenst zal Woonpunt<br>in middenhuur<br>investeren in wijken<br>waar zij veel sociaal<br>bezit hebben (ook in<br>het kader van<br>wijkdifferentiatie). |      |          | *Deelname aan<br>voorkoming<br>uithuiszettingen en<br>vroegsignalering<br>(huur)schulden<br>*Verkoopaantallen zijn<br>neerwaarts bijgesteld<br>om voldoende<br>betaalbare woningen<br>te behouden.<br>*Inzet<br>woonlastencalculator<br>*Onderzoeken in<br>2018/2019 de<br>mogelijkheden voor<br>middenhuur (ook in<br>het kader van<br>wijkdifferentiatie).<br>*Inkomensafhankelijk<br>e huurverhoging<br>*Verkleinen<br>verschillen tussen<br>oude en nieuwe<br>huurders in<br>huurprijzen (staffel) |      |          | *Huurverhoging<br>inflatievolgend (1,4%),<br>100% onder tweede<br>aftoppingsgrens<br>*Twee-hurenbeleid (er is<br>inkomensafhankelijke<br>lager huurprijs)<br>*Wonen Limburg Accent<br>wil opgave huisvesting<br>middeninkomens<br>(huurprijs €710-€950)<br>met gemeente verkennen<br>*Wil graag aansluiten bij<br>vroeg signalering<br>(huur)schulden<br>*Inzet budgetcoaches |      |          |                  |      |          |
|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                               |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Woonvisie: Woonruimteverdeling                                                                       |                                                                                                                                                                                                               |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Thema Prestatieafspraken:<br>Woonruimte verdeling                                                    | Servatius                                                                                                                                                                                                     |      |          | Woonpunt                                                                                                                                                                                                                                                              |      |          | Maasvallei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |          | Wonen Limburg<br>(inclusief Accent)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |          | Totaal           |      |          |
| Reguliere<br>woonruimteverdeling                                                                     | Thuis in Limburg                                                                                                                                                                                              |      |          | Thuis in Limburg                                                                                                                                                                                                                                                      |      |          | Thuis in Limburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          | Thuis in Limburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |          | Thuis in Limburg |      |          |
| Bijzondere doelgroepen<br>woonruimteverdeling                                                        | Pilot Housing                                                                                                                                                                                                 |      |          | Pilot Housing                                                                                                                                                                                                                                                         |      |          | Pilot Housing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |          | Wil graag aansluiten bij<br>pilot Housing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |          |                  |      |          |
| Overig woonruimteverdeling                                                                           | *Samen met<br>betrokken partijen<br>wordt vraag en<br>aanbod voor<br>specifieke<br>doelgroepen<br>afgestemd en de<br>ketensamenwerking<br>verbeterd.                                                          |      |          | *Continueren en waar<br>nodig uitbreiden van<br>maatregelen om risico<br>te verkleinen dat<br>jongeren lagere<br>slaagkansen hebben<br>dan ouderen.<br>*Mantelzorgers in<br>2019 voorrang geven<br>bij het toewijzen van<br>een woning                                |      |          | *Conformeren zich<br>aan de regionale<br>afspraken en leveren<br>een aandeel in de<br>huisvesting van de<br>bijzondere<br>doelgroepen op basis<br>van de aantallen die<br>worden vastgesteld in<br>het jaarplan<br>woonruimteverdeling<br>2019.                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                               |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Woonvisie: Ontwikkeling Woningvoorraad - Tijdelijke Woningen en Flexibiliteit - Studentenhuisvesting |                                                                                                                                                                                                               |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Thema Prestatieafspraken:<br>Vastgoed                                                                | Servatius                                                                                                                                                                                                     |      |          | Woonpunt                                                                                                                                                                                                                                                              |      |          | Maasvallei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |          | Wonen Limburg<br>(inclusief Accent)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |          | Totaal           |      |          |
|                                                                                                      | 2019                                                                                                                                                                                                          |      | Tot 2023 | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                  |      | Tot 2023 | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      | Tot 2022 | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      | Tot 2023 | 2019             |      | Tot 2023 |
| Nieuwbouw                                                                                            | 150                                                                                                                                                                                                           |      | 410      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 259      | 77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 288      | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 230              |      |          |
| Sloop                                                                                                | 70                                                                                                                                                                                                            |      | 185      | 15                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | 411      | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 178      | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 125              |      |          |
| Verkoop                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 47                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | 201      | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      | 28       | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 54               |      |          |
| Aankoop                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 0                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | 0        | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      | 0        | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 0                |      |          |
| Renovatie & verduurzaming                                                                            | 275                                                                                                                                                                                                           |      | 1.270    | 55                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | 667      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 0        | 330              |      |          |
| Woningtransformatie /<br>splitsing                                                                   | Afhankelijk van evaluatie<br>splitsing (71 mogelijk)                                                                                                                                                          |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |
| Overige Vastgoedacties 2019                                                                          | *Transformeren<br>woningvoorraad via                                                                                                                                                                          |      |          | * Mogelijke aankoop<br>panden in VVE-                                                                                                                                                                                                                                 |      |          | *Stelt woningen in<br>leegstandsbeheer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |          | *Zet met name in op<br>tijdelijke huisvestings-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |                  |      |          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | sloop, nieuwbouw, doorexpluiten, verkoop, aankoop.<br>*Alle studentencomplexen voor 2019 voorzien van Studenten-keurmerk Prettig Wonen<br>* In overleg met partners bekijken waar digitale toepassingen van meerwaarde zijn<br>*Gaan op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen en woonconcepten om langer thuis wonen te faciliteren.<br>* Onderzoeken of aanbod studentenwoningen nog voldoende aansluit bij de wensen van de (veranderende) doelgroep.<br>* Onderzoekt tijdelijke woonconcepten & inzet onzelfstandige studenteneenheden voor andere (specifieke) jongeren doelgroepen | complexen en Wonen Boven Winkels Maastricht NV<br>*Bij positieve evaluatie pilot Keurmerk Prettig Wonen is intentie Woonpunt haar studentenpanden van het Keurmerk voorzien.<br>*Verzoek aan gemeente om saldo 0 te borgen ook na 2020.<br>*Woonpunt wil het aantal studenteneenheden op peil houden – uitbreiding is niet voorzien. | beschikbaar voor Stichting Ateliers Maastricht (SAM)<br>*Besteed tot 2022 in alle gemeenten €15.381.000 aan onderhoud.<br>*Voert pilot uit: 4 tijdelijke woningen in kasteeltje Severen<br>*Wil tot 2021 alle studentenpanden voorzien van het keurmerk Prettig Wonen | concepten en transformatie bestaande gebouwen<br>*Vragen om medewerking gemeente in procedures en/of grondprijzen bij realisatie<br>*Aanjagen 'samen wonen. |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Woonvisie: Duurzaamheid

| Thema Prestatieafspraken: Duurzaamheid | Servatius                                                                           |       | Woonpunt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | Maasvallei                                                                                                                                                                                                                                    |       | Wonen Limburg (inclusief Accent)                                                                                                                       |      | Totaal |      |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|------|
| Gemiddeld B-label                      | 2026                                                                                |       | Zo snel mogelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 2021                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                                                                                                                                        |      |        |      |
|                                        | 2019                                                                                | 2023  | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2023 | 2019                                                                                                                                                                                                                                          | 2023  | 2019                                                                                                                                                   | 2023 | 2019   | 2023 |
| A++                                    | 2,9%                                                                                | 7,3%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                               |       | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| A+                                     | 0,1%                                                                                | 0,1%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                               |       | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| A (EI <1,20)                           | 15,9%                                                                               | 21,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 22,6%                                                                                                                                                                                                                                         | 30,4% | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| B (EI 1,21-1,40)                       | 13,2%                                                                               | 17,6% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 11,7%                                                                                                                                                                                                                                         | 11,3% | 86,7%                                                                                                                                                  |      |        |      |
| C (EI 1,41-1,80)                       | 20,6%                                                                               | 18,5% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 24,0%                                                                                                                                                                                                                                         | 23,2% | 13,3%                                                                                                                                                  |      |        |      |
| D (EI 1,81-2,10)                       | 24,6%                                                                               | 20,3% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 16,8%                                                                                                                                                                                                                                         | 15,0% | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| E (EI 2,11-2,40)                       | 13,4%                                                                               | 8,5%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 14,2%                                                                                                                                                                                                                                         | 11,5% | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| F (EI 2,41-2,70)                       | 7,4%                                                                                | 5,1%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 6,1%                                                                                                                                                                                                                                          | 4,8%  | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| G (EI > 2,70)                          | 1,9%                                                                                | 1,1%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 1,7%                                                                                                                                                                                                                                          | 0,8%  | 0%                                                                                                                                                     |      |        |      |
| Onbekend                               |                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 3,0%                                                                                                                                                                                                                                          | 2,9%  |                                                                                                                                                        |      |        |      |
| Gemiddelde EI / Label                  | C                                                                                   | C     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                               |       | B                                                                                                                                                      |      |        |      |
| Overige duurzaamheid 2019              | *Tot 2023 een verwachte investering van €73.000.000 in renovaties en verduurzaming. |       | *Woonpunt verzoek de gemeente zo snel mogelijk een plan op te stellen voor collectieve netten per wijk<br>* in de periode 2019 t/m 2023 zijn 667 renovaties gepland en worden 2918 labelsprongen gerealiseerd<br>*Leveren een bijdragen in 2019 in gemeentelijke informatie- en voorlichtingscampagnes op het gebied van energiebewustzijn<br>*Onderzoeken de mogelijkheden om groen in bezit van de corporatie op een meer natuurlijke wijze in te richten en te onderhouden. |      | *In 2018 wordt een strategisch verduurzamingsplan opgesteld; inclusief financiering strategie & warmtevisie per wijk<br>*Bij nieuwbouw gaat Maasvallei voor maximaal duurzaam (zoveel mogelijk nul-op-de-meter) en zonder aardgas aansluiting |       | *Geen energetische verbeteringen in 2019<br>*Ambitie om bezit af te koppelen van hemelwaterafvoer: vraag medewerking gemeente<br>*Inzet energiecoaches |      |        |      |

# **BOD 2019 SERVATIUS MAASTRICHT**

**Servatius thuis. Samen doen**

## 1. Inleiding

Conform de woningwet 2015, geeft Servatius in voorliggend bod aan welke bijdrage we in 2019 leveren aan de volkshuisvesting in Maastricht.

Bij het opstellen van dit bod zijn de nieuwe 'WOONVISIE MAASTRICHT 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen' d.d. 9 november 2017 en de prestatieafspraken Wonen en Wijken 2018 als uitgangspunt gehanteerd.

Het bod 2019 is eveneens gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Thuis als Basis. Samen Doen' en de vigerende begroting 2018-2022. In de uitwerking naar de meerjarenbegroting (MJB) 2019-2023 kunnen de gehanteerde financiële kaders worden bijgesteld. De inhoud van dit bod en de uitwerking naar prestatieafspraken is nadrukkelijk onder voorbehoud van goedkeuring van de MJB 2019-2023 door onze Raad van Commissarissen.

Voorliggend bod is (conform woonvisie) opgesteld langs de volgende 5 thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Zorg & leefbaarheid
3. Vastgoed (incl. tijdelijke woningen & flexibiliteit en studentenhuisvesting)
4. Woonruimteverdeling
5. Duurzaamheid

Bij de beschrijving van de 5 thema's wordt tevens inhoud gegevens aan De 'Rijksprioriteiten Volkshuisvesting'. De vier rijksprioriteiten zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

In dit bod geven we per thema aan wat onze visie en inzet is. Voor de realisatie werken we nauw samen met o.a de gemeente, collega-corporaties, huurdersvertegenwoordigingen, politie, zorg- en welzijnspartijen.

Tot slot willen we niet onopgemerkt laten dat door de toenemende belastingdruk (o.a. verhoging verhuurdersheffing, oplopende vennootschapsbelasting en invoering ATAD regeling) ons investeringsvermogen onder druk komt te staan.

## Betaalbaarheid

### a) Woonvisie Gemeente Maastricht

Wat wil de stad Maastricht realiseren?

- Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad voor de doelgroep met inkomen tot € 35.000 (voor de beschikbaarheid: zie thema woonruimteverdeling).
- Voldoende woningen voor middeninkomens (€ 35.000-43.000).

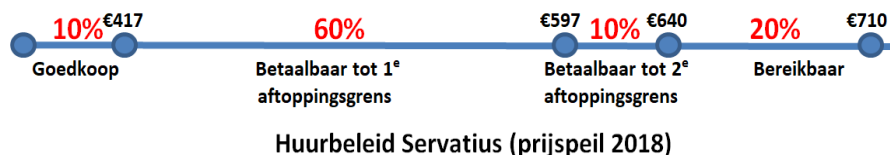
(bron: WOONVISIE MAASTRICHT 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen d.d. 9 november 2017)

### b) Onze inzet/visie

Servatius zorgt voor betaalbare woningen van goede kwaliteit. Ons uitgangspunt is 'niet-DAEB, niet doen', dat wil zeggen: geen huur in de vrije sector. We richten ons op sociale huurwoningen. Daarom zetten we, volgend op de prestatieafspraken 2018, in op:

#### *Huurbeleid*

We volgen nauwlettend de ontwikkeling van onze doelgroep en houden daarmee rekening in ons huurbeleid. We toppen huren bewust af op de verschillende aftoppingsgrenzen zodat we onze huurders optimaal kunnen bedienen. Met ons huurbeleid (zie onderstaande figuur) streven we ernaar dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen een streefhuur krijgt op of onder de tweede aftoppingsgrens.



Om deze verdeling (10-60-10-20) in huurklassen te realiseren is voor iedere woning een streefhuur bepaald, die bij mutatie wordt doorgevoerd. Het bereiken van de streefhuren is van belang voor het realiseren van ons investeringsmodel: we moeten voldoende opbrengsten genereren om te kunnen investeren in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.

Ons streven is dat de woonlasten voor onze huurders betaalbaar zijn. Deze kosten schuilen niet alleen in de huur, maar bijvoorbeeld ook in de stook- en energiekosten. Daarom maken we onze woningen energiezuinig.

Om de verwachte dip in 2021 op te vangen (onderzoek ABF 2016) onderzoekt Servatius o.a. tijdelijke woonconcepten en de inzet van onzelfstandige studenteneenheden voor andere (specifieke) jongeren doelgroepen.

#### *Jaarlijkse huurverhoging*

Ook de jaarlijkse huurverhoging draagt bij aan het realiseren van de streefhuur. Binnen de wettelijke kaders van de huursombenadering voert Servatius de jaarlijkse huurverhoging door. Zodra de



streefhuur is bereikt (nu gemiddeld 70% van de Maximale Huur), wordt de jaarlijkse huurverhoging inflatievolgend. De opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we in voor een verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

#### *Verdeling huurklassen*

Onderstaand een overzicht van het aantal en de ontwikkeling van de onzelfstandige en zelfstandige woningen per huurklasse in werkgebied Maastricht.

Alle woningen (zelfstandig & onzelfstandig) van Servatius in Maastricht naar huurprijsklasse:

| Huurklasse                       | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Goedkoop                      | 2293        | 2198        | 2095        | 1981        | 1882        |
| 2. Betaalbaar I                  | 5197        | 5280        | 5285        | 5205        | 5147        |
| 3. Betaalbaar II                 | 1081        | 1172        | 1240        | 1363        | 1413        |
| 4. Huur tot liberalisatiegrens   | 749         | 810         | 882         | 937         | 1052        |
| 5. Huur boven liberalisatiegrens | 423         | 411         | 406         | 396         | 384         |
| <b>Eindtotaal</b>                | <b>9743</b> | <b>9871</b> | <b>9908</b> | <b>9882</b> | <b>9878</b> |

Alle zelfstandige woningen van Servatius in Maastricht naar huurprijsklasse:

| Huurklasse                       | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Goedkoop                      | 1526        | 1436        | 1333        | 1219        | 1120        |
| 2. Betaalbaar I                  | 5181        | 5264        | 5269        | 5189        | 5131        |
| 3. Betaalbaar II                 | 1080        | 1171        | 1239        | 1362        | 1412        |
| 4. Huur tot liberalisatiegrens   | 749         | 810         | 882         | 937         | 1052        |
| 5. Huur boven liberalisatiegrens | 423         | 411         | 406         | 396         | 384         |
| <b>Eindtotaal</b>                | <b>8959</b> | <b>9092</b> | <b>9129</b> | <b>9103</b> | <b>9099</b> |

## 2. Zorg en Leefbaarheid

### a) Woonvisie Gemeente Maastricht

Wat wil de stad Maastricht realiseren?

- Ondersteuning van bewoners die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen.
- Vraag naar en aanbod van betaalbare rollator- en rolstoelgeschikte woningen zijn in evenwicht.
- Bevorderen van de doorstroom van mensen met een WMO-indicatie naar zorggeschikte woningen.
- Het informeren over en stimuleren van innovatieve oplossingen die zich bevinden tussen wonen in een zorginstelling en thuis blijven wonen (geclusterd verzorgd wonen).
- Doorstroom verbeteren vanuit de intramurale maatschappelijke zorg naar zelfstandig wonen.
- Vanuit woonbeleid een bijdrage leveren aan het bevorderen van de veiligheidsbeleving in de wijken.

(bron: WOONVISIE MAASTRICHT 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen d.d. 9 november 2017)

### b) Onze inzet/visie

#### *Wonen & Zorg*

Binnen het woningaanbod heeft Servatius voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen: dit zijn onder andere mensen met een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbaren en statushouders. Deze doelgroep groeit in omvang en diversiteit. Samen met netwerkpartners stemmen we woonwensen en benodigde begeleiding af. Samen met betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, opvangorganisaties) verbetert Servatius de woonprogrammering (afstemmen vraag-aanbod) en ketensamenwerking.

Onderstaand een overzicht van het aantal en de ontwikkeling van zorggeschikte woningen in onze woningvoorraad:

| Mate van zorggeschiktheid | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rollator                  | 552         | 610         | 610         | 610         | 610         |
| Rolstoel                  | 736         | 783         | 783         | 823         | 857         |
| Wandelstok                | 3018        | 3018        | 3058        | 3010        | 3010        |
| <b>Eindtotaal</b>         | <b>4306</b> | <b>4411</b> | <b>4451</b> | <b>4443</b> | <b>4477</b> |

NB: de verschillen met het bod van 2018 worden m.n. veroorzaakt door een verbetering van de datakwaliteit.

In 2019 wil Servatius, samen met de Gemeente onderzoeken, hoe woningcomplexen 'WMO-proof' gemaakt kunnen worden; om zo het aanbod rollatorgeschikte woningen te doen toenemen.

#### *Veiligheid*

Veiligheid en handhaving zien we als een primaire taak van de Gemeente. Servatius signaleert namens bewoners en verwacht adequate opvolging/aanpak door de Gemeente. Veiligheid zien we als een belangrijke voorwaarde om mee te doen. Als bewoners zich niet veilig voelen, zullen ze minder bereid zijn om deel te nemen in de wijk.

De veiligheid en gezondheid van onze huurder is mede onze verantwoordelijkheid. Wij doen hieraan geen concessies, enerzijds vanuit wet- en regelgeving maar ook vanuit de zorgplicht. Met het project Veilig Wonen zetten we in op de technische veiligheid van de woning: wij brengen o.a. de aanwezige open verbrandingstoestellen terug, voorzien onze woningen van rookmelders, verwijderen (saneren) asbest volgens de geldende regels. Om de (technische) veiligheid van studentenwoningen te borgen voert Servatius het studentenkeurmerk "Prettig Wonen" in. Doel is alle studentencomplexen vóór eind 2019 te voorzien van een keurmerk.

Voor het project Veilig Wonen heeft Servatius in 2019 ca. €1.800.000,- gereserveerd (betreft totaal van Maastricht en Eijsden-Margraten).

### *Leefbaarheid*

Servatius investeert in mooi, schoon, heel en veilig. Dit doen we niet alleen, maar samen met de gemeente, politie, zorg- en welzijnspartijen. Veiligheid is voor bewoners een randvoorwaarde. Als huurders zich veilig voelen zal dit een positief effect hebben op meedoen en samen leven.

Leefbaarheid en de kwaliteit van de woning en leefomgeving bepalen het woongenot.

Om de leefbaarheid in de wijken en complexen te verhogen zal Servatius komende jaren sterk inzetten op de eigen rol maar ook op de rol van netwerkpartners en huurders. Dit vanuit een gezamenlijk belang. Participatie en wederkerigheid speelt hierbij een grote rol. We zullen meer en meer op gaan treden als facilitator en regisseur waarbij we wel onze eigen verantwoordelijkheid vanuit huurrecht zullen blijven invullen.

Wat doen wij, aansluitend op de prestatieafspraken 2018, in 2019 e.v. om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren?

- Om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren brengen we bewoners met elkaar in contact en zetten we in op complex- en sociaal beheer. Om participatie vorm te geven worden bewonerskrachtenteams opgeleid door de Stichting WijkAanpak. We streven naar een dekkend netwerk van bewonerskrachtenteams over de gehele stad.
- Door te sturen op verschillende type woningen en doelgroepen brengen we differentiatie aan in wijken. Hiermee gaan we segregatie tegen.
- Onze vastgoedprojecten (sloop/nieuwbouw & renovatie) gaan hand in hand met een opwaardering van de leefomgeving (sneeuwbaaleffect). Met behulp van bijvoorbeeld een klusteam (Wittevrouwenveld) wordt de woonomgeving door bewoners aangepakt.
- Samen met de Gemeente (WMO) en onze netwerkpartners (zorg & welzijn) zorgen we ervoor dat onze huurders langer thuis kunnen wonen en voorkomen we overlast.
- Indien we 'achter de voordeur' problemen signaleren, regelen we samen met netwerkpartners passende begeleiding.
- Als huurders zich onvoldoende veilig voelen zal dit een negatief effect hebben op de bereidheid tot en de mate van participeren. Met onze deelname aan de stuurgroep onaantastbaren, het Veiligheidshuis en de Veilige Buurten Teams (VBT's) zetten we in op veiligheid van de woonomgeving.
- Om huisuitzettingen nu en in de toekomst te voorkomen zetten we de preventieladder in en zullen we deze verder optimaliseren.

- Momenteel legt Servatius de laatste hand aan 'sociaal beleid'. In 2019 effectueren we deze aanpak en gaan we samen met netwerkpartners uitvoering hieraan geven.
- Vanuit het recent getekende contract met Housing accomodations vindt er in de eerste maanden/jaar van huisvesting meer c.q. intensievere zorg en begeleiding plaats van personen die via het meldpunt gehuisvest worden. 2018 is een pilot jaar met 24/7 bereikbaarheid voor bewoners & omwonenden, in 2019 wordt deze aanpak geëffectueerd.
- Samen met gemeente en netwerkpartners wordt gekeken of we passende huisvesting en/of doorstromingsmogelijkheden voor o.a. jeugdige statushouders en zwervjongeren kunnen realiseren.

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

### **3. Vastgoed**

#### **a) Woonvisie Gemeente Maastricht**

Wat wil de stad Maastricht realiseren?

- Een woningvoorraad die qua omvang en kwaliteit past bij de huidige en toekomstige bewoners van de stad.
- Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen.
- Het overbruggen van tijdelijke tekorten aan woningen in bepaalde segmenten of voor specifieke doelgroepen.
- Evenwicht in vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Evenwicht in de opbouw van de woningvoorraad (zelfstandig-onzelfstandig) op wijkniveau.

(bron: WOONVISIE MAASTRICHT 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen d.d. 9 november 2017)

#### **b) Onze visie**

Servatius zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad, dit betekent passend voor de doelgroep én duurzaam (energie en CO2 neutraal en circulair bouwen). Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. We sluiten bij de ontwikkeling van onze woningportefeuille aan bij de gemeentelijke visie en anticiperen op marktontwikkelingen in ons werkgebied. Fysieke ingrepen (herstructurering en renovatie) hebben een positief effect op de leefbaarheid in wijken en buurten.

Hoe maken we onze woningvoorraad toekomstbestendig?

- Om de toekomstige doelgroep te bedienen transformeren we middels vastgoedsturing - sloop, nieuwbouw, doorexpluiten, verkoop, aankoop - onze woningvoorraad.
- Om onze huurders een eigentijdse woonkwaliteit te bieden en 'langer thuis wonen' te faciliteren, gaan we op zoek naar nieuwe woonconcepten en samenwerkingsvormen.
- In overleg met onze partners in de stad (gemeente, zorg & welzijn) bekijken we waar digitale toepassingen in onze woningen van meerwaarde zijn.

Studenten zijn belangrijk voor de stad Maastricht. We onderzoeken momenteel of ons aanbod van studentenwoningen nog voldoende aansluit bij de wensen van de (veranderende) doelgroep.

#### **c) Onze inzet**

We hebben voor 2019 e.v. de volgende ambities (gebaseerd op de meerjarenbegroting 2018-2022):

Verkopen van individuele woningen zijn financieel niet meer noodzakelijk maar gebeurt uitsluitend om de wensportefeuille te realiseren. De renovatie- en verduurzamingsprojecten geven samen met de nieuwbouwprojecten en het huurbeleid verder vorm aan een toekomstbestendige voorraad. Om de streefportefeuille te bereiken zal Servatius de komende 15 jaar jaarlijks gemiddeld 320 woningen verduurzamen/renoveren en jaarlijks 50 nieuwbouwwoningen realiseren. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden heeft Servatius ook oog voor een schone en veilige woonomgeving.

### *Nieuwbouw*

| Nieuwbouw huur                                                                                                                                                         | 2019       | 2020       | 2021      | 2022      | 2023      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Investering (€)                                                                                                                                                        | 21.500.000 | 15.000.000 | 3.000.000 | 5.500.000 | 5.000.000 |
| Aantal woningen                                                                                                                                                        | 150        | 150        | 40        | 40        | 30        |
| Bovenstaand overzicht is conform begroting 2018-2022                                                                                                                   |            |            |           |           |           |
| NB: investeringen zijn gebaseerd op geprognosticeerde uitgaven per jaar, aantallen zijn gebaseerd op opleveringen van complete complexen. Beide lopen dus niet gelijk. |            |            |           |           |           |

### *Sloop*

| Sloop                                                | 2019    | 2020    | 2021 | 2022    | 2023   |
|------------------------------------------------------|---------|---------|------|---------|--------|
| Investering (€)                                      | 650.000 | 135.000 | 0    | 600.000 | 350000 |
| Aantal woningen                                      | 70      | 15      | 0    | 65      | 35     |
| Bovenstaand overzicht is conform begroting 2018-2022 |         |         |      |         |        |

### *Verkoop*

| Verkoop (uitponden)                                  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Desinvestering (x € 1.000,-)                         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Aantal woningen                                      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Bovenstaand overzicht is conform begroting 2018-2022 |      |      |      |      |      |

Momenteel is er voor Servatius geen financiële noodzaak om woningen te verkopen. Verkopen moeten derhalve bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van de woningportefeuille. Dit resulteert in een nieuwe verkoopvijver die veel kleiner is. Uit deze vijver wordt zeer selectief verkocht, namelijk alleen bij tegenvallende opbrengsten uit BOG verkopen. Daarbij wordt de verkoop in het portefeuilleplan als volgt geprioriteerd: BOG, niet-DAEB toevoegingen, gronden en individuele verkopen. In de huidige begroting is vooralsnog geen verkoop van individuele woningen ingerekend.

### *Aankoop*

Servatius heeft vooralsnog geen aankopen gepland, maar in het kader van bijvoorbeeld herstructurering (differentiatie van wijken en buurten) behoren (turn key) aankopen tot de mogelijkheden.

## Renovatie

| Renovatie & Verduurzaming                                                                                                                                                                          | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Investering (€)                                                                                                                                                                                    | 10.750.000 | 15.500.000 | 17.500.000 | 13.000.000 | 16.250.000 |
| Aantal woningen                                                                                                                                                                                    | 275        | 150        | 240        | 170        | 435        |
| Benadrukt wordt dat gepresenteerde cijfers gebaseerd zijn op de vastgestelde Meerjarenbegroting 2018-2022. De Meerjarenbegroting 2019-2023, die nog vastgesteld moet worden, kan hiervan afwijken. |            |            |            |            |            |
| NB: investeringen zijn gebaseerd op geprognosticeerde uitgaven per jaar, aantallen zijn gebaseerd op opleveringen van complete complexen. Beide lopen dus niet gelijk.                             |            |            |            |            |            |

### Woningtransformatie/splitsing

Servatius beschikt nog over 71 contingenten om te splitsen. Op basis van de evaluatie gaan we kijken hoe & wanneer we deze contingenten gaan inzetten.

## **4. Woonruimteverdeling**

### **a) Woonvisie Gemeente Maastricht**

Wat wil de stad Maastricht realiseren?

- Gelijke slaagkansen voor alle leeftijdsgroepen die zelfstandig een betaalbare huurwoning zoeken.
- Evenredige spreiding van bijzondere doelgroepen die via bemiddeling een woning krijgen toegewezen.

(bron: WOONVISIE MAASTRICHT 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen d.d. 9 november 2017)

### **b) Onze visie/inzet**

Aansluitend op de prestatieafspraken 2018, werkt Servatius in 2019 aan:

- Binnen de afzonderlijke huurprijssegmenten zorgt Servatius voor voldoende aanbod voor de primaire doelgroep. In totaliteit zijn dit voor het werkgebied Maastricht en Eijsden-Margraten ca. 10.000 woningen.
- Om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen stuurt Servatius actief op de passenheidstoets.
- Binnen het woningaanbod heeft Servatius voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen: dit zijn onder andere mensen met een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbaren en statushouders. Deze doelgroep groeit in omvang en diversiteit. Samen met netwerkpartners stemmen we woonwensen en benodigde begeleiding af. Samen met betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, opvangorganisaties) verbetert Servatius de woonprogrammering (afstemmen vraag-aanbod) en ketensamenwerking.
- Voor onze woonruimteverdeling zijn we aangesloten bij Thuis in Limburg (TiL). Servatius werkt aan een volledige en meerjarige woonbegroting, dat geeft overzicht waardoor we adequaat kunnen sturen en vraag en aanbod beter op elkaar kunnen afstemmen.



## 5. Duurzaamheid

### a) Woonvisie Gemeente Maastricht

Wat wil de stad Maastricht realiseren?

- In het raadsbesluit van 2015 over het Maastrichts Energie Akkoord (MEA) is besloten de rijksdoelstellingen van het SER-akkoord te volgen. Deze zijn op basis van het regeerakkoord van oktober 2017 aangescherpt.
- Streven naar gemiddeld label B in de sociale verhuur en minimaal label C voor 80% van de particuliere verhuur vanaf 2021. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Nieuwbouw: bijna energieneutraal (BENG) vanaf 2021 (vanaf 2019 voor overheidsgebouwen). Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Het tegengaan van hittestress (het sterk opwarmen van het stedelijk gebied) en wateroverlast in de gebouwde omgeving.
- Het beperken van het gebruik van schaarse grondstoffen.

(bron: WOONVISIE MAASTRICHT 2018, Goed stedelijk wonen voor iedereen d.d. 9 november 2017)

### b) Onze visie

Servatius zet in op een duurzame woningvoorraad. Maatschappelijk zien we de tendens dat grondstof- en energieverbruik worden teruggebracht om onze aarde voor toekomstige generaties te behouden en te beschermen. Cradle to Cradle, CO2 neutraal bouwen en 'sharen' worden de nieuwe norm. De transitie naar een circulaire economie (economie zonder afvalstoffen waarbij delen, lenen en toegang belangrijker wordt dan bezit) vraagt van Servatius inzet op andere woonvormen met bijvoorbeeld gemeenschappelijke voorzieningen en branche overstijgende samenwerking. Met een no regret aanpak sorteert Servatius voor op de toekomst. We dragen naar vermogen bij (zowel organisatorisch als financieel) en pakken de verduurzaming niet alleen op, maar gezamenlijk met huurders, gemeenten, bouwbedrijven en collega-corporaties. Het reduceren van de energieconsumptie wordt niet alleen bereikt door isolatie van woningen en het aanbrengen van technische installaties. De wijze waarop omgegaan wordt met het gebruik van energie (bewonersgedrag) is ook belangrijk. Met bouwbedrijven wordt over nieuwe innovatieve ideeën gesproken en met collega- corporaties over het slim aanbesteden van renovaties en verduurzamingen.

We volgen de innovatie binnen de sector op de voet. Daar waar Servatius denkt dat innovatie meerwaarde brengt passen we dit toe.

### c) Onze inzet

Naast de acties voortkomende uit de prestatieafspraken 2018, werkt Servatius in 2019 e.v. aan:

- We investeren fors in duurzaamheid, zodat we uiterlijk in 2026 een gemiddeld B-label bereiken. Dit is beter voor het milieu én het verlaagt de woonlasten van huurders.

- In 2018 stellen wij een plan op waarin wij aangegeven op welke manier Servatius bijdraagt aan CO2 neutrale woningen in 2050.

### *Energielabels*

Onderstaand overzicht is opgebouwd uit de energielabels van de zelfstandige en onzelfstandige woningen (exclusief intramuraal) van Servatius in Maastricht.

| <b>Woongelegenheden Maastricht (exclusief intramuraal)</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ultimo jaar                                                | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  |
| <b>A++</b>                                                 | 1,3%  | 2,9%  | 4,7%  | 5,2%  | 5,9%  | 7,3%  | 7,6%  | 7,8%  | 7,6%  |
| <b>A+</b>                                                  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  | 0,1%  |
| <b>A</b>                                                   | 15,3% | 15,9% | 15,6% | 16,0% | 17,8% | 21,5% | 24,0% | 26,8% | 29,4% |
| <b>B</b>                                                   | 11,2% | 13,2% | 14,6% | 16,6% | 16,6% | 17,6% | 17,6% | 18,3% | 19,3% |
| <b>C</b>                                                   | 21,0% | 20,6% | 20,2% | 20,0% | 19,9% | 18,5% | 17,4% | 16,7% | 16,5% |
| <b>D</b>                                                   | 26,4% | 24,6% | 24,0% | 23,8% | 23,1% | 20,3% | 19,5% | 18,4% | 17,4% |
| <b>E</b>                                                   | 14,2% | 13,4% | 12,1% | 10,8% | 9,8%  | 8,5%  | 7,8%  | 6,6%  | 5,4%  |
| <b>F</b>                                                   | 8,1%  | 7,4%  | 6,9%  | 6,0%  | 5,5%  | 5,1%  | 5,0%  | 4,3%  | 3,5%  |
| <b>G</b>                                                   | 2,5%  | 1,9%  | 1,7%  | 1,4%  | 1,3%  | 1,1%  | 1,1%  | 0,9%  | 0,8%  |
| <b>% label B of hoger</b>                                  | 27,8% | 32,1% | 35,0% | 37,9% | 40,4% | 46,5% | 49,2% | 53,0% | 56,4% |
| <b>gemiddeld label</b>                                     | D     | C     | C     | C     | C     | C     | C     | C     | B     |



**BOD 2019**

**MAASTRICHT**

Maastricht, 29 juni 2018

## Inleiding

Voorliggend bod geeft een overzicht van de activiteiten die Woonpunt in 2019 en volgende jaren wil ontplooiën om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave zoals die door uw gemeente is geformuleerd in *de woonvisie Maastricht 2018 d.d. 9 november 2017*. Dit bod 2019 bouwt voort op de prestatieafspraken 2018.

Wij benoemen in dit bod de geplande vastgoedinvesteringen alsook de inspanningen die u van ons kunt verwachten op de vijf onderwerpen die volgens de Woningwet verplicht deel uit dienen te maken van de jaarlijkse prestatieafspraken. Daarnaast richten wij onze inspanningen op de vier rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting zoals die door de Minister zijn vastgesteld, en is aansluiting gezocht bij de thema's die wij gezamenlijk voor Maastricht als prioritair hebben benoemd alsook bij de speerpunten in de meerjarenstrategie 2018-2022 van Woonpunt '*samen werken aan wonen*'.

### *Verplichte onderwerpen uit de Woningwet*

#### A. De ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad

- Liberalisatie van woningen
- Verkoop van woningen
- Sloop van woningen
- Nieuwbouw
- Aankoop

#### B. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

#### C. Huisvesting van specifieke groepen

#### D. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

#### E. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

### *De door de Minister vastgestelde rijksprioriteiten*

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector
3. Huisvesten van urgente doelgroepen
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen

### *Gezamenlijk benoemde prioritaire thema's voor Maastricht*

1. Betaalbaarheid
2. Wonen en zorg
3. Woonruimteverdeling en leefbaarheid
4. Veiligheid en leefbaarheid
5. Duurzaamheid
6. Vastgoed

### *Speerpunten in de meerjarenstrategie van Woonpunt 2018-2022 '*samen werken aan wonen*'*

1. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen
2. We investeren in leefbaarheid
3. We versnellen de verduurzaming van onze woningen

4. We huisvesten mensen met zorgvragen
5. We betrekken huurders meer bij ons werk
6. We verbeteren onze dienstverlening

#### *Financieel kader*

De voornemens zoals in dit bod opgenomen passen binnen de financiële kaders zoals deze momenteel bij ons bekend zijn en zijn opgenomen in de goedgekeurde Meerjarenbegroting 2018-2027. Onze voornemens kunnen eerst definitief worden gemaakt na vaststelling van de Meerjarenbegroting 2019-2028, voorzien in november 2018. Reeds nu is duidelijk dat de belastingdruk voor corporaties de komende jaren fors zal toenemen op grond van recente maatregelen van de rijksoverheid (zie daarvoor de brandbrief die de Limburgse corporaties in mei jl. stuurden aan alle Colleges van B&W in Limburg en de Provincie Limburg). De effecten hiervan zijn in deze bieding nog niet meegenomen.

#### *Huurdersorganisatie Woonbelang*

Huurdersorganisatie Woonbelang, tevens partner in het maken van prestatie-afspraken in Maastricht, heeft bij brief van 12 juni 2018 laten weten akkoord te gaan met dit bod, met het voorbehoud dat Woonpunt een garantie geeft voor voldoende betaalbare woningen onder zowel de eerste als de tweede aftoppingsgrens uitgedrukt in concrete aantallen. Met Woonbelang is afgesproken dat deze concretisering de komende maanden – in de aanloop naar de definitieve afspraken – nader wordt uitgewerkt.

#### *Voornemens versus status quo*

Teneinde onze voornemens voor 2019 e.v. te kunnen beoordelen is inzicht in de bestaande situatie gewenst. Daarom treft u

1. In bijlage 2 een overzicht aan van feiten en cijfers per ultimo 2017 uitgesplitst per gemeente
2. In bijlage 3 een overzicht aan van de realisatie 2017 op een aantal relevante thema's op Woonpunt-niveau

Beide overzichten vindt u ook in ons Jaarverslag 2017 (online te raadplegen via onze website).

## A. De ontwikkeling van de woningvoorraad

In bijlage 1 treft u een totaalprognose aan van de sloop- verkoop- en nieuwbouwplanning in de gemeenten waar Woonpunt werkzaam is voor de periode 2019-2023 alsook een prognose m.b.t. de ontwikkeling in de verhouding tussen de max. redelijke huurprijs (WWS-punten) en de feitelijke huurprijs.

### *Liberalisatie*

Woonpunt heeft voor 2019 geen voornemens om sociale huurwoningen in Maastricht te liberaliseren.

### *Verkoop*

Woonpunt is voornemens om in 2019 in Maastricht ca. 47 woningen te verkopen. De verdeling geliberaliseerd/sociaal is naar verwachting 45%/55%.

Het verkoopprogramma wordt de komende jaren v.w.b. de sociale huur afgebouwd tot 10-15 woningen vanaf 2023.

### *Sloop*

Voor 2019 is de sloop van 15 woningen in de wijk Nazareth voorzien. Dit conform het plan voor de wijk zoals dat in gezamenlijkheid met de Gemeente Maastricht is opgesteld.

### *Nieuwbouw*

In 2019 is de start van de nieuwbouw van 3 woningen voorzien in de wijk Nazareth. Vanaf 2020 wordt het nieuwbouw programma uitgebreid. In de periode 2019 t/m 2023 is de nieuwbouw van in totaal 259 sociale huurwoningen voorzien.

### *Aankoop van woningen*

In de begroting voor 2019 is een bedrag opgenomen om in beperkte mate particuliere sociale huurwoningen aan te kopen in zogenaamde VVE-complexen. Dit met als doel in deze complexen uiteindelijk opnieuw het volledige eigendom te verwerven hetgeen de sturing op de gewenste complexstrategie vergemakkelijkt.

Woonpunt bezit een tweetal panden in het centrum van Maastricht die in erfpacht zijn uitgegeven aan Wonen boven Winkels Maastricht NV, waarin Woonpunt, de gemeente Maastricht en de Universiteit elk een derde deel van de aandelen in eigendom hebben. Woonpunt heeft bij de twee andere aandeelhouders het verzoek gedaan de erfpacht af te kopen om op die manier 89 sociale huurwooneenheden aan de eigen exploitatie te kunnen toevoegen. Hierover dient nog verdere besluitvorming plaats te vinden.

### *Tijdelijke woningen*

Woonpunt heeft geen voornemens om in 2019 tijdelijke wooneenheden aan de voorraad toe te voegen.

### *Keurmerk Prettig Wonen*

Woonpunt wacht de evaluatie van de pilot betreffende het Keurmerk Prettig Wonen af. Bij positieve uitkomst is Woonpunt intentioneel bereid haar studentenpanden van het Keurmerk te voorzien.

### *Handhaving bouwtitels/saldo 0*

Woonpunt verzoekt de Gemeente Maastricht te bewerkstelligen dat de contingenten die zijn ontstaan door de sloopbalans (saldo 0) ook na 2020 behouden blijven opdat de beleidsmatig door alle partijen gewenste transformatie van de voorraad ook feitelijk gerealiseerd kan worden.

### *Wet- en regelgeving*

I.h.k.v. rijksbeleid dienen woningen zo spoedig mogelijk gasloos te worden. Tevens is het streven van de overheid om de woningvoorraad z.s.m. CO2 neutraal te maken. Deze doelen kunnen alleen snel en (kosten)effectief gerealiseerd worden als corporaties hun woningen kunnen aansluiten op collectieve netten. Woonpunt verzoekt de Gemeente Maastricht dan ook te bewerkstelligen dat z.s.m. een plan (incl. tijdsplanning) wordt opgesteld voor het per wijk/combinatie van wijken inrichten van dergelijke netten. Woonpunt zal vervolgens de planning voor aanpassingen in haar woningen hierop aanpassen.

## B. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

### Aandeel sociale huur

Woonpunt stuurt op voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen door bij toewijzing van sociale huurwoningen en bij de jaarlijkse huurverhogingsronde, afhankelijk van de doelgroep en/of de kwaliteit van de woningen, af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberaliseringsgrens en daarmee niet de maximale huurprijs te hanteren. Dit tenzij het inkomen van de huurder hoger is dan een door de overheid vastgesteld normbedrag en de verhuurder om die reden een inkomensafhankelijke huurverhoging mag toepassen.

Woonpunt zet in op het terugdringen van de energielasten voor huurders (zie ook hoofdstuk D).

Woonpunt wil in 2019 minimaal 80% van haar totale sociale huurvoorraad in Zuid-Limburg onder de tweede aftoppingsgrens verhuren. Het feitelijke percentage kan per gemeente verschillen afhankelijk van de feitelijke typologie van het bezit.

De onderstaande tabel geeft inzicht in de actuele en de geprognosticeerde verdeling van huurprijscategorieën tot en met 2023 in Maastricht, gebaseerd op onze huidige meerjarenstrategie en wensportefeuille. Deze laatste wordt jaarlijks herijkt op basis van de meest actuele inzichten.

Tabel 1: verdeling voorraad naar huurprijscategorieën Maastricht 2018-2023

| Gemeente                                | MAASTRICHT |          |            |            |            |            |            |            |              |
|-----------------------------------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Soort                                   | Woning     |          |            |            |            |            |            |            |              |
| prognose aantal woningen per huurklasse |            |          |            |            |            |            |            |            |              |
|                                         | aantal     | 1-4-2018 | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | ontwikkeling |
| goedkoop                                | 1703       | 1.703    | 1.549      | 1.494      | 1.416      | 1.273      | 1.162      | 1.095      | -608         |
| betaalbaar laag                         | 4445       | 4.445    | 4.336      | 4.115      | 3.993      | 3.901      | 3.840      | 3.679      | -766         |
| betaalbaar hoog                         | 905        | 905      | 987        | 1.069      | 1.168      | 1.286      | 1.387      | 1.505      | 600          |
| duur t/m lib.grens                      | 914        | 914      | 961        | 1.003      | 1.083      | 1.192      | 1.205      | 1.293      | 379          |
| duur boven lib.grens                    | 496        | 496      | 392        | 466        | 483        | 354        | 391        | 327        | -169         |
| Eindtotaal                              | 8.463      | 8.463    | 8.225      | 8.148      | 8.143      | 8.005      | 7.985      | 7.899      | -564         |

| Gemeente                                | MAASTRICHT |          |            |            |            |            |            |            |              |
|-----------------------------------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Soort                                   | Woning     |          |            |            |            |            |            |            |              |
| prognose aantal woningen per huurklasse |            |          |            |            |            |            |            |            |              |
|                                         | aantal     | 1-4-2018 | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 31-12-2022 | 31-12-2023 | ontwikkeling |
| goedkoop                                | 1703       | 20%      | 19%        | 18%        | 17%        | 16%        | 15%        | 14%        | -608         |
| betaalbaar laag                         | 4445       | 53%      | 53%        | 51%        | 49%        | 49%        | 48%        | 47%        | -766         |
| betaalbaar hoog                         | 905        | 11%      | 12%        | 13%        | 14%        | 16%        | 17%        | 19%        | 600          |
| duur t/m lib.grens                      | 914        | 11%      | 12%        | 12%        | 13%        | 15%        | 15%        | 16%        | 379          |
| duur boven lib.grens                    | 496        | 6%       | 5%         | 6%         | 6%         | 4%         | 5%         | 4%         | -169         |
| Eindtotaal                              | 8.463      | 100%     | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | -564         |

Toelichting:

|                               |   |                                                                             |
|-------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| Goedkoop                      | = | tot de kwaliteitskortingsgrens, in 2018 € 417,34                            |
| Betalbaar laag                | = | tot de eerste aftoppingsgrens, in 2018 € 597,30                             |
| Betalbaar hoog                | = | tot de tweede aftoppingsgrens, in 2018 € 640,14                             |
| Duur t/m liberalisatiegrens   | = | tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, in 2018 € 710,68 |
| Duur boven liberalisatiegrens | = | in 2019 > € 710,68                                                          |



### *Middeldure huur*

Woonpunt beschouwt middeldure huur niet als haar core business. Daarom wordt voor dit segment ook een marktconform huurbeleid gevoerd. Woonpunt is echter ook van mening dat een gedifferentieerde wijk – met woningen in verschillende typologieën en prijsklassen – bijdraagt aan een gezond woon- en leefklimaat voor de bewoners. Middeldure huur kan daaraan bijdragen. Daar waar nodig en gewenst zal Woonpunt daarom om die reden ook investeren in middeldure huur in wijken waar wij veel sociaal bezit hebben. Daar waar dit vanuit de doelstellingen van Woonpunt niet aan de orde is zal dit segment gefaseerd worden afgebouwd mits dit bedrijfseconomisch de beste optie is.

### *Slaagkansen*

Door het gezamenlijk gekozen systeem van woningtoewijzing (inschrijfduur i.c.m. met benoemen van voorrangsgroepen) is het risico reëel dat jongeren lagere slaagkansen hebben dan ouderen. Eerder zijn reeds maatregelen genomen om dit risico te verkleinen (o.a. loting). Woonpunt wil deze continueren en waar nodig uitbreiden.

### *Studenteneenheden*

Woonpunt heeft het voornemen om in 2019 het aantal studenteneenheden in Maastricht op peil te houden. Uitbreiding is niet voorzien.

### *Preventie van schulden*

Woonpunt blijft actief inzetten op het voorkomen van huur- en mutatieschulden bij huurders en op het voorkomen van uitzetting wegens schulden. Woonpunt werkt hierin nauw samen met partners in het sociale domein, o.a. via een convenant rond vroegsignalering van schulden.

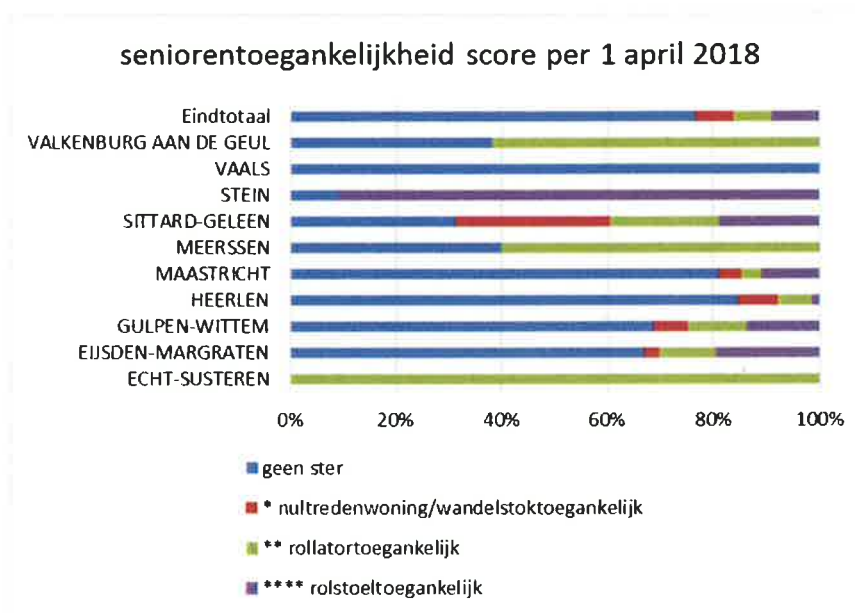
## C. Huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderenhuisvesting

Woonpunt is er ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Daarbij maken we onderscheid in enerzijds de huisvesting van ouderen en anderzijds de huisvesting van overige doelgroepen met een zorgvraag.

### Huisvesting van ouderen

Om in te kunnen spelen op de toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen hebben wij de mate van toegankelijkheid van onze huidige woningen in beeld gebracht. Dit om te kunnen beoordelen met welke aanpassingen woningen geschikt(er) te maken zijn voor zowel de huidige ouder wordende huurders alsook toekomstige huurders. Wij onderscheiden hiervoor de categorieën nultredenwoning (\*), rollatortoegankelijk (\*\*), en rolstoeltoegankelijk (\*\*\*\*).

Tabel 2: seniorentoegankelijkheid woningvoorraad Woonpunt 2018



Onze concrete bijdrage in 2019 op het gebied van ouderenhuisvesting bestaat er uit dat we:

- De mogelijkheden van geclusterd wonen voor deze doelgroep verder concreet in kaart brengen en waar mogelijk faciliteren en stimuleren
- Meewerken aan de opstelling en uitvoering van een WMO convenant tussen de Gemeente Maastricht en de woningcorporaties
- De mogelijkheid voor onze zittende oudere huurders om zonder kosten kleine woningaanpassingen door Woonpunt te laten aanbrengen handhaven
- in 2019 starten met een pilot rond vraaggestuurd onderhoud, waarmee o.a. oudere huurders op eigen initiatief aanpassingen in de woning kunnen laten aanbrengen
- zorggeschikte woningen primair toewijzen aan mensen met een zorgvraag
- Mantelzorgers in 2019 voorrang geven bij toewijzing van woningen

Ons uitgangspunt t.a.v. nieuwbouw is dat we deze waar mogelijk en passend levensloopbestendig maken.

### *Huisvesting van overige doelgroepen met een zorgvraag*

Onze concrete bijdrage in 2019 bestaat er uit dat we:

- Op basis van een door de Gemeente Maastricht en zorgpartijen gezamenlijk opgestelde meerjaren vraaginschatting van de uit-/instroom van specifieke zorggroepen (o.a. statushouders, GGZ-uitstroom, zeer moeilijk plaatsbaren, dak- en thuislozen etc.), in overleg met de Gemeente, zorgpartijen en collega-corporaties, naar vermogen een bijdrage leveren om deze groepen adequaat te huisvesten. Uitgangspunt is hierbij dat de Gemeente en/of zorgpartijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voor de coördinatie, begeleiding, benodigde zorg en het toezicht zorg dragen. Het voor deze doelgroep beschikbaar te stellen aantal woningen per jaar door de gezamenlijke corporaties wordt jaarlijks opgenomen in de totale 'woonbegroting' (verdeling mutaties over de diverse categorieën woningzoekenden)
- Het streven naar verbreding van de doelgroepen van Housing ondersteunen en hieraan ook mede invulling geven
- Overige doelgroepen met een zorgvraag uit oogpunt van leefbaarheid en slaagkans bij voorkeur evenredig spreiden over de Maastrichtse wijken

### *Zeer moeilijk plaatsbaren*

Woonpunt zal een actieve bijdrage leveren aan het plaatsen van huishoudens die behoren tot de categorie ZMP en die – al dan niet tijdelijk – niet geplaatst kunnen worden in een reguliere wijk vanwege de te verwachten druk op de leefomgeving. Samen met de collega-corporaties en de Gemeente Maastricht zal Woonpunt bekijken welke woningen op welke locatie daarvoor het meest geschikt zijn. Uitgangspunt daarbij is wel dat de Gemeente samen met zorgpartijen de noodzakelijke zorg en begeleiding organiseert en levert, bij voorkeur gericht op volledige resocialisatie.

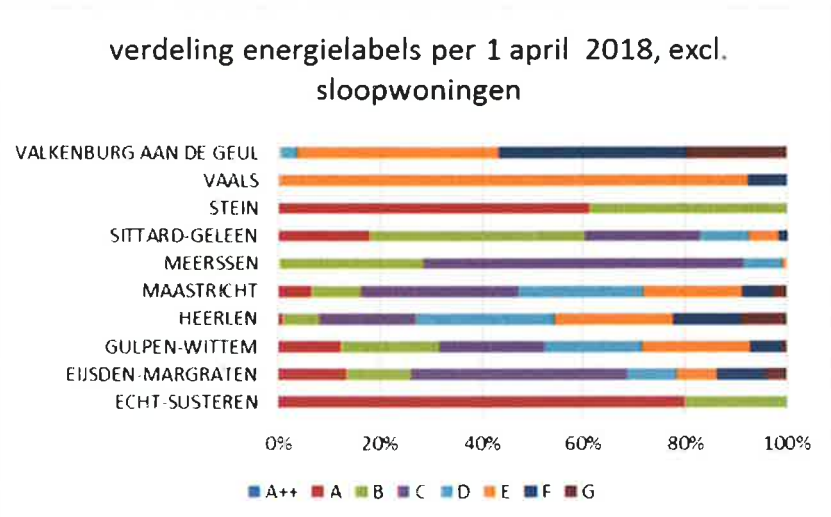
### *Statushouders*

Woonpunt zal in 2019 een maximale inspanning leveren om het af te spreken (woonbegroting) aantal statushouders te huisvesten.

## D. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Woonpunt heeft permanent aandacht voor de verduurzaming van haar woningvoorraad. Duurzaamheid is één van onze strategische speerpunten. Ons doel is om op de kortst mogelijke termijn naar gemiddeld label B voor onze gehele voorraad te komen, en (uiterlijk) in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Dit waar mogelijk zonder verhoging van de woonlasten voor onze huurders nu en straks, teneinde de betaalbaarheid te borgen. Dit uitgangspunt bepaalt mede het tempo waarin wij onze duurzaamheidsdoelen kunnen realiseren.

Tabel 3: duurzaamheidsscore woningvoorraad Woonpunt 2018



Door renovatie, sloop, nieuwbouw en planmatig onderhoud verbeteren wij de energetische prestatie van ons woningaanbod. Het tempo daarvan wordt daarom merendeels bepaald door onze investerings- en onderhoudsplanning. Teneinde toch te kunnen versnellen onderzoekt Woonpunt de mogelijkheden tot samenwerking met commerciële partijen, en wil Woonpunt actief meewerken aan aansluiting van woningen op collectieve systemen van energielevering.

Wij hanteren daarom bij renovatieprojecten de volgende uitgangspunten:

- We zetten primair in op minimalisering van energieverbruik middels isolatie van de gebouwschil.
- In ons huidige beleid is het uitgangspunt dat de huurder voor een verbetering van de energieprestatie van zijn woning door (een combinatie van) energiebesparende maatregelen een kostendekkende vergoeding in rekening wordt gebracht. Uitgangspunt is hierbij dat de besparing op energielasten voor een gemiddelde huurder per saldo leidt tot een verlaging van de totale woonlasten.
- We stimuleren de lokale opwekking van duurzame energie (warmtenetten, zonne- en windenergie). Ook hiervoor geldt dat dit naast een CO<sub>2</sub> reductie ook dient te leiden tot een besparing voor de huurder.

Daarnaast

- Leveren wij in 2019 graag een bijdrage in gemeentelijke informatie- en voorlichtings-campagnes op het gebied van energiebewustzijn en een duurzame en groene woonomgeving.
- Onderzoeken wij de mogelijkheden om het groen dat in ons bezit is op meer natuurlijke wijze in te richten en te onderhouden.

Woonpunt start in 2019 de renovatie van 55 woningen op waarbij in totaal 261 energielabelsprongen worden gerealiseerd als onderdeel van een programma om de energieprestatie van de te verbeteren.

In de periode 2019 t/m 2023 zijn in totaal 667 renovaties gepland met in totaal 2918 labelsprongen.

## E. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

### *Leefbaarheid*

Woonpunt wil haar huurders een goede en betaalbare woning leveren in een prettige en gezonde leefomgeving.

Woonpunt handhaaft ook in 2019 het eigen Leefbaarheidsfonds dat op aanvraag van huurders middelen beschikbaar stelt voor de leefbaarheid in wijken, de directe woonomgeving of in complexen.

Woonpunt zet medewerkers in die – samen met huurders – vorm geven aan goed samenwonen. Het betreft complex- en wijkbeheerders die vooral toezien op het op peil houden van de fysieke woonomgeving, sociaal beheerders die interveniëren in geval van overlast, maatwerkconsulenten die betrokken zijn bij de begeleiding van zorgvragers en participatiemedewerkers die huurders en huurdersorganisaties ondersteunen bij activiteiten gericht op een prettig woon- en leefklimaat. Deze inzet wordt in 2019 gecontinueerd.

Woonpunt investeert in de leefbaarheid in en rond haar woningbezit, gericht op het schoon, heel en veilig houden daarvan.

Bij het huisvesten van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens houdt Woonpunt zoveel mogelijk rekening met de veerkracht en mogelijkheden in de buurt en spant zich in om concentraties van kwetsbare huishoudens te voorkomen.

Woonpunt zet zich samen met de ketenpartners en huurdersorganisaties in de wijken waar Woonpunt substantieel bezit heeft in voor het verbeteren van de leefbaarheid, vooral daar waar deze kwetsbaar is.

Woonpunt reageert actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast in en rond haar woningen, en spant zich in om – samen met betrokken partijen - tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Bij zeer ernstige overlastsituaties bouwen wij een dossier op en zetten wij zo nodig juridische stappen om de overlast te doen staken.

Woonpunt zet actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zet Woonpunt in op vrijwillige huuropzegging dan wel vordert Woonpunt – binnen de wettelijke mogelijkheden - ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.

In 2019 levert Woonpunt een actieve bijdrage aan de activiteiten van de Stichting Buurtbemiddeling, aan de Veilige Buurten Teams en aan het project Match (onderdeel van het programma Student en Stad).

### *Maatschappelijk Vastgoed*

Woonpunt wil geen maatschappelijk vastgoed meer bijbouwen. Samen met bewoners willen we wel bekijken of het inrichten van ontmoetingsruimten in bestaande complexen ten behoeve van sociale activiteiten voor onze huurders en hun buurtgenoten een bijdrage kan leveren aan een zorgzame samenleving in wijk, buurt of complex.

## Bijlage 1.

Tabel 1: overzicht van geplande verkoop, sloop-en nieuwbouw 2019-2023

| prognose<br>verkoop<br>zelfstandige<br>woningen   | impuls (%) | ECHT-SUSTEREN | EUSDEN-MARGRATEN | GULPEN-WITTEM | HEERLEN    | MAASTRICHT | MEERSSEN | SITTARD-GELEEN | STEIN     | VAAKS    | VALKENBURG AAN DE<br>GEUL | Indictaal  |
|---------------------------------------------------|------------|---------------|------------------|---------------|------------|------------|----------|----------------|-----------|----------|---------------------------|------------|
| <b>daeb</b>                                       |            |               |                  |               |            |            |          |                |           |          |                           |            |
| <b>'verkoopvijver'</b>                            |            |               |                  |               | <b>35</b>  | <b>347</b> |          | <b>35</b>      |           | <b>7</b> |                           | <b>424</b> |
| 2018                                              | 6%         |               |                  |               | 2          | 21         |          | 2              |           | 0        |                           | 25         |
| 2019                                              | 8%         |               |                  |               | 3          | 26         |          | 3              |           | 1        |                           | 32         |
| 2020                                              | 8%         |               |                  |               | 3          | 27         |          | 3              |           | 1        |                           | 33         |
| 2021                                              | 8%         |               |                  |               | 3          | 29         |          | 3              |           | 1        |                           | 36         |
| 2022                                              | 8%         |               |                  |               | 3          | 31         |          | 3              |           | 1        |                           | 38         |
| 2023                                              | 1%         |               |                  |               | 0          | 4          |          | 0              |           | 0        |                           | 5          |
| <b>verkoop daeb<br/>totaal</b>                    |            |               |                  |               | <b>14</b>  | <b>139</b> |          | <b>14</b>      |           | <b>3</b> |                           | <b>170</b> |
| <b>niet-daeb</b>                                  |            |               |                  |               |            |            |          |                |           |          |                           |            |
| <b>'verkoopvijver'</b>                            |            | <b>15</b>     | <b>33</b>        | <b>6</b>      | <b>32</b>  | <b>284</b> | <b>1</b> | <b>82</b>      | <b>10</b> |          |                           | <b>463</b> |
| 2018                                              | 6%         | 15            | 2                | 0             | 2          | 17         | 0        | 5              | 1         |          |                           | 42         |
| 2019                                              | 8%         |               | 2                | 0             | 2          | 21         | 0        | 6              | 1         |          |                           | 34         |
| 2020                                              | 8%         |               | 2                | 0             | 2          | 20         | 0        | 6              | 1         |          |                           | 31         |
| 2021                                              | 8%         |               | 2                | 0             | 2          | 18         | 0        | 5              | 1         |          |                           | 29         |
| 2022                                              | 8%         |               | 2                | 0             | 2          | 17         | 0        | 5              | 1         |          |                           | 26         |
| 2023                                              | 4%         |               | 1                | 0             | 1          | 8          | 0        | 2              | 0         |          |                           | 12         |
| <b>verkoop niet<br/>daeb totaal</b>               |            | <b>15</b>     | <b>12</b>        | <b>2</b>      | <b>11</b>  | <b>100</b> | <b>0</b> | <b>23</b>      | <b>4</b>  |          |                           | <b>173</b> |
| prognose<br>sloop<br>zelfstandige<br>woningen     |            | ECHT-SUSTEREN | EUSDEN-MARGRATEN | GULPEN-WITTEM | HEERLEN    | MAASTRICHT | MEERSSEN | SITTARD-GELEEN | STEIN     | VAAKS    | VALKENBURG AAN DE<br>GEUL | Indictaal  |
| <b>daeb</b>                                       |            |               |                  |               |            |            |          |                |           |          |                           |            |
| 2018                                              |            |               |                  |               | 2          | 100        |          |                |           |          |                           | 102        |
| 2019                                              |            |               |                  |               | 3          | 15         |          |                |           |          |                           | 18         |
| 2020                                              |            |               |                  |               | 13         |            |          |                |           |          |                           | 13         |
| 2021                                              |            |               |                  |               | 65         | 135        |          |                |           |          |                           | 200        |
| 2022                                              |            |               |                  |               | 137        | 96         |          |                |           |          |                           | 233        |
| 2023                                              |            |               |                  |               | 91         | 165        |          |                |           |          |                           | 256        |
| <b>sloop totaal</b>                               |            |               |                  |               | <b>311</b> | <b>511</b> |          |                |           |          |                           | <b>822</b> |
| prognose<br>nieuwbouw<br>zelfstandige<br>woningen |            | ECHT-SUSTEREN | EUSDEN-MARGRATEN | GULPEN-WITTEM | HEERLEN    | MAASTRICHT | MEERSSEN | SITTARD-GELEEN | STEIN     | VAAKS    | VALKENBURG AAN DE<br>GEUL | Indictaal  |
| <b>daeb</b>                                       |            |               |                  |               |            |            |          |                |           |          |                           |            |
| 2018                                              |            |               |                  |               |            |            |          |                |           |          |                           |            |
| 2019                                              |            |               |                  |               |            | 3          |          |                |           |          |                           | 3          |
| 2020                                              |            |               |                  |               | 24         | 36         |          |                |           |          |                           | 60         |
| 2021                                              |            |               | 8                |               |            | 98         |          | 30             |           |          |                           | 136        |
| 2022                                              |            |               |                  |               | 40         | 76         |          |                |           |          |                           | 116        |
| 2023                                              |            |               |                  |               | 55         | 46         |          |                |           |          |                           | 101        |
| <b>nieuwbouw<br/>totaal</b>                       |            |               | <b>8</b>         |               | <b>119</b> | <b>259</b> |          | <b>30</b>      |           |          |                           | <b>416</b> |

Tabel 2: Huurprijsontwikkeling als percentage van de maximaal redelijke huur.

peildatum 1 april 2018

| prognose ontwikkeling kale huren als % max redelijk , excl. verbetering energieprestatie op basis van mutatiegraad van 9% |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| gemeente                                                                                                                  | apr-18        | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | index 2018-2028* |
| ECHT-SUSTEREN                                                                                                             | 83,75%        | 84,26%        | 84,72%        | 85,14%        | 85,52%        | 85,87%        | 86,18%        | 86,47%        | 86,73%        | 86,97%        | <b>87,19%</b> | 104,10%          |
| EIJSDEN-MARGRATEN                                                                                                         | 77,84%        | 78,94%        | 79,94%        | 80,86%        | 81,69%        | 82,44%        | 83,13%        | 83,76%        | 84,33%        | 84,84%        | <b>85,32%</b> | 109,60%          |
| GULPEN-WITTEM                                                                                                             | 80,08%        | 80,84%        | 81,53%        | 82,16%        | 82,73%        | 83,25%        | 83,73%        | 84,16%        | 84,55%        | 84,90%        | <b>85,23%</b> | 106,43%          |
| HEERLEN                                                                                                                   | 79,16%        | 79,97%        | 80,71%        | 81,38%        | 81,99%        | 82,54%        | 83,05%        | 83,51%        | 83,93%        | 84,31%        | <b>84,66%</b> | 106,94%          |
| MAASTRICHT                                                                                                                | 76,19%        | 77,19%        | 78,11%        | 78,94%        | 79,69%        | 80,38%        | 81,01%        | 81,58%        | 82,10%        | 82,57%        | <b>83,00%</b> | 108,94%          |
| MEERSSEN                                                                                                                  | 84,23%        | 84,63%        | 84,98%        | 85,31%        | 85,60%        | 85,87%        | 86,11%        | 86,34%        | 86,54%        | 86,72%        | <b>86,89%</b> | 103,15%          |
| SITTARD-GELEEN                                                                                                            | 86,09%        | 86,35%        | 86,58%        | 86,80%        | 86,99%        | 87,17%        | 87,33%        | 87,48%        | 87,61%        | 87,73%        | <b>87,84%</b> | 102,03%          |
| STEIN                                                                                                                     | 84,89%        | 85,00%        | 85,10%        | 85,19%        | 85,27%        | 85,34%        | 85,41%        | 85,47%        | 85,53%        | 85,58%        | <b>85,62%</b> | 100,87%          |
| VAALS                                                                                                                     | 89,71%        | 90,52%        | 91,26%        | 91,93%        | 92,54%        | 93,09%        | 93,60%        | 94,06%        | 94,47%        | 94,85%        | <b>95,20%</b> | 106,11%          |
| VALKENBURG AAN DE GEUL                                                                                                    | 89,57%        | 90,09%        | 90,56%        | 90,99%        | 91,39%        | 91,74%        | 92,07%        | 92,36%        | 92,63%        | 92,87%        | <b>93,09%</b> | 103,93%          |
| <b>totaal</b>                                                                                                             | <b>78,07%</b> | <b>78,95%</b> | <b>79,75%</b> | <b>80,48%</b> | <b>81,15%</b> | <b>81,75%</b> | <b>82,30%</b> | <b>82,80%</b> | <b>83,26%</b> | <b>83,67%</b> | <b>84,05%</b> | 107,67%          |

Het percentage van maximaal redelijk neemt in de periode 2018-2028 relatief gezien met ca. 8% toe. Door de geplande verbetering van de energieprestatie neemt het aantal WWS-punten en daarmee de maximale huur in dezelfde periode met naar verwachting toe met eveneens circa 8% ( huidige gemiddelde WWS punten = 138).

In bovenstaande tabel is aangegeven hoeveel procent van de maximaal toegestane huur (WWS, sociale huur) Woonpunt per 1 april 2018 in rekening brengt, uitgesplitst per gemeente waarin wij actief zijn. Tevens is aangegeven hoe zich deze volgens prognose ontwikkelt, waarbij de stijging van het aantal WWS-punten a.g.v. verbetering van de energieprestatie buiten beschouwing is gelaten. Zou deze wel worden meegenomen dan is de verwachting dat de huurstijging de stijging in max. redelijk nagenoeg zal volgen. Hierdoor zal het feitelijke percentage van max. redelijk naar verwachting in 2018 vergelijkbaar zijn met 2018.



# Woonpunt per gemeente

| Samenstelling portefeuille                | Maastricht | Heerlen | Sittard-Geleen | Eijsden-Margraten | Gulpen-Wittem | Meerssen | Valkenburg aan de Geul | Stein | Echt-Susteren | Vaals | Totaal |
|-------------------------------------------|------------|---------|----------------|-------------------|---------------|----------|------------------------|-------|---------------|-------|--------|
| Aantal DAEB-wooneenheden in eigendom***** | 8.758      | 5.006   | 1.176          | 525               | 283           | 94       | 81                     | 5     | 0             | 0     | 13     |
| woningen                                  | 7.963      | 4.925   | 880            | 472               | 279           | 94       | 81                     | 5     | 0             | 0     | 13     |
| kamers                                    | 774        | 81      | 296            | 42                | 0             | 0        | 0                      | 0     | 0             | 0     | 0      |
| woonwagens                                | 21         | 0       | 0              | 11                | 4             | 0        | 0                      | 0     | 0             | 0     | 0      |
| Aantal niet-DAEB-woningen in eigendom     | 517        | 58      | 198            | 36                | 9             | 1        | 0                      | 39    | 15            | 0     | 873    |
| Totaal aantal wooneenheden in eigendom    | 9.275      | 5.064   | 1.374          | 561               | 292           | 95       | 81                     | 44    | 15            | 0     | 13     |
| Overige vhe's in eigendom*                | 962        | 323     | 88             | 22                | 65            | 0        | 14                     | 0     | 0             | 0     | 0      |
| Wooneenheden in beheer*****               | 523        | 47      | 66             | 1                 | 0             | 0        | 0                      | 0     | 0             | 0     | 0      |
| Overige vhe's in beheer                   | 20         | 5       | 0              | 0                 | 0             | 0        | 0                      | 0     | 0             | 0     | 25     |
| Totaal vhe's in bezit en beheer           | 10.780     | 5.439   | 1.528          | 584               | 357           | 95       | 95                     | 44    | 15            | 0     | 13     |
|                                           |            |         |                |                   |               |          |                        |       |               |       | 18.950 |

| Kenmerken woningen (*excl. Kamers en woonwagens)      |              |             |             |           |           |           |           |           |          |          |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|--------------|
| Betaalbaarheid en beschikbaarheid                     |              |             |             |           |           |           |           |           |          |          |              |
| % DAEB-woningen <635**                                | 87,9%        | 92,4%       | 90,3%       | 77,5%     | 66,0%     | 92,6%     | 92,6%     | 40,0%     | -        | 100,0%   | 88,9%        |
| Gemiddelde nettohuurprijs DAEB-woning**               | 509,95       | 522,17      | 508,68      | 559,81    | 588,40    | 585,16    | 526,95    | 665,34    | -        | 515,18   | 517,29       |
| Gemiddeld % van maximaal redelijke huurprijs (DAEB)** | 75,2%        | 79,8%       | 83,7%       | 77,8%     | 78,3%     | 87,4%     | 89,6%     | 79,3%     | -        | 85,7%    | 77,4%        |
| Gemiddelde nettohuurprijs niet-DAEB-woning**          | 774,76       | 798,65      | 817,26      | 800,58    | 712,83    | 880,55    | -         | 782,21    | 746,74   | -        | 786,32       |
| Verkochte huurwoningen DAEB*****                      | 55           | 16          | 12          | 4         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 2        | 89           |
| Verkochte huurwoningen niet-DAEB*****                 | 76           | 49          | 72          | 0         | 1         | 0         | 0         | 5         | 0        | 0        | 203          |
| Kwaliteit en duurzaamheid                             |              |             |             |           |           |           |           |           |          |          |              |
| Gemiddelde onderhouddstaat volgens NEN 2676***        | 2,4          | 2,6         | 1,8         | 2,0       | 2,4       | 2,0       | 2,0       | 1,0       | 1,0      | 3,0      | 2,4          |
| Aantal groene energielabels****                       | 3.807        | 1.372       | 878         | 341       | 151       | 65        | 35        | 44        | 15       | 12       | 6.720        |
| % Groene labels****                                   | 45,4%        | 27,5%       | 82,2%       | 67,1%     | 52,4%     | 68,4%     | 43,2%     | 100,0%    | 100,0%   | 92,3%    | 43,4%        |
| Investeringen in onderhoud en renovatie               | € 12.713.000 | € 8.473.000 | € 2.140.000 | € 837.000 | € 638.000 | € 137.000 | € 175.000 | € 129.000 | € 13.000 | € 15.000 | € 25.270.000 |
| Investeringen in nieuwbouw                            | 0            | € 133.000   | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0            |
| Opgeleverde nieuwbouw                                 | 0            | 0           | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0            |
| Gerealiseerde sloop                                   | 0            | 12          | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 12           |
| Toegankelijkheid                                      |              |             |             |           |           |           |           |           |          |          |              |
| Nuttraden                                             | 351          | 343         | 317         | 16        | 19        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 1.046        |
| Rollatortoegankelijk                                  | 298          | 280         | 220         | 54        | 32        | 57        | 50        | 0         | 15       | 0        | 1.006        |
| Rollstoeltoegankelijk                                 | 824          | 49          | 202         | 98        | 39        | 0         | 0         | 40        | 0        | 0        | 1.252        |
| totaal seniorengechikt                                | 1.473        | 672         | 739         | 168       | 90        | 57        | 50        | 40        | 15       | 0        | 3.304        |
| seniorengechikt %                                     | 17%          | 13%         | 69%         | 33%       | 31%       | 60%       | 62%       | 91%       | 100%     | 0%       | 21%          |
| Bijzondere doelgroepen                                |              |             |             |           |           |           |           |           |          |          |              |
| Gehuisveste statushouders (personen)                  | 60           | 11          | 7           | 14        | 4         | 1         | 5         | 0         | 0        | 0        | 102          |
| Aantal woningen toegewezen aan statushouders          | 26           | 7           | 6           | 4         | 2         | 1         | 3         | 0         | 0        | 0        | 49           |

\* niet-wooneenheden, waaronder: garages, parkeerplaatsen, standplaatsen, winkels, bedrijfsruimten, Excl. Zondmateriaal

\*\* excl. Collectieve contracten (geeft verrekend beeld)

\*\*\* waarbij 1 staat voor uitsluitende conditie, 2 voor goede conditie, 3 voor redelijke conditie, enz.

\*\*\*\* Van gelabelde zelfstandige woningen

\*\*\*\*\* incl. woningen voor zorgdoelinden (collectief verhuurd)

\*\*\*\*\* incl. collectieve verkoop

\*\*\*\*\* incl. WBW en Wonen Limburg-verkopen

# Woonpunt in één oogopslag

## Betaalbaarheid

**94,8%** van ons woningbezit heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (ex. collectieve verhuur)



**5,2%** van ons woningbezit heeft een huur boven de liberalisatiegrens



**88,9%** van onze DAEB-woningen<sup>1</sup> heeft een huurprijs tot € 635 (ex. collectieve verhuur)



**11,1%** sociale huurwoningen heeft een huurprijs boven € 628



<sup>1</sup> Onder DAEB vallen de sociale huurwoningen... DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.



is de gemiddelde netto huurprijs van een DAEB-huurwoning.



van de maximale huurprijs brengt Woonpunt gemiddeld in rekening bij DAEB-woningen.

## Kwaliteit van woningbezit



hebben we geïnvesteerd in onderhoud en renovatie.

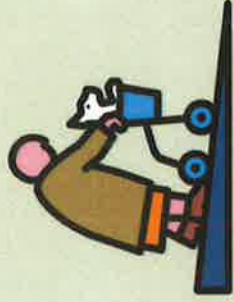


is de gemiddelde onderhoudsstaat van onze woningen volgens NEN2767<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Waarbij 1 staat voor uitstekend, 2 voor goede onderhoudsstaat, tot en met 6 (zeer slecht).

**3.304 (21,2%)**

woningen zijn seniorgeschikt.



van ons woningbezit heeft een 'groene' energie-indexwaarde.

## Verkoop, sloop, nieuwbouw



**17.265**

woningen zijn in bezit en beheer van Woonpunt.



**1.503**

garages, parkeerplaatsen, winkelmtes etc. zijn in bezit en beheer van Woonpunt.

## Verhuur

**102**

statushouders heeft Woonpunt gehuisvest.



**186**

woningen heeft Woonpunt verkocht aan college-corporatie Wonen Limburg



**106**

woningen heeft Woonpunt verkocht aan particulieren (waarvan 74 DAEB).

## Rapportcijfers van huurders:



Zoeken naar een woning



Nieuwe huurwoning betrekken



Afhandelen van een reparatieverzoek



Huurwoning verlaten



Klantcontact



Plegen van onderhoud



**303**

woonwensen heeft Woonpunt in 2017 gerealiseerd voor bewoners. Kosten: € 94.601.



**49**

woningen heeft Woonpunt toegewezen aan statushouders.





Voorgenomen activiteiten

# Het Bod

in het kader van prestatieafspraken 2019



**Van:**  
Woningstichting  
Maasvallei Maastricht

**Aan:**  
Gemeente Maastricht



Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Voor u ligt het Bod Prestatieafspraken 2019. Met dit document wil Woningstichting Maasvallei Maastricht samen met haar huurdersbelangenvereniging Woonvallei haar voorgenomen activiteiten inbrengen als bijdrage op de lokale volkshuisvesting.

Onze bijdrage komt voort uit ons ondernemingsplan 2017-2021 'Samen Sociaal Innoveren' en ons investeringsprogramma voor de komende jaren. Deze activiteiten zijn financieel vertaald in onze meerjarenbegroting 2018-2022.

Het betreft hierbij concrete voornemens voor het jaar 2019 met een doorkijk naar de opvolgende jaren. Onze bijdrage per thema is geënt op de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de lokale Woonvisie.

Wij willen daarbij zoveel mogelijk onze beschikbare middelen inzetten om onze maatschappelijke taak te vervullen. Echter zien wij ook dat dit door de toenemende belastingdruk niet altijd mogelijk is. De verhoging van de Verhuurdersheffing, de oplopende Vennootschapsbelasting en de invoering van de ATAD regeling zorgen ervoor dat ons investeringsvermogen sterk onder druk komt te staan. Wij ervaren deze toenemende afroming van het volkshuisvestelijke vermogen door de Rijksoverheid als enorm dilemma, gegeven de grote opgave waarvoor wij staan.

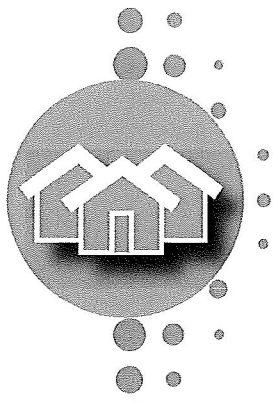
Deze opgaven liggen eerst en vooral bij de thema's Duurzaamheid en Wonen en Zorg.

De verduurzaming van onze bestaande voorraad heeft daarbij vooral de aandacht, willen wij kunnen voldoen aan onze doelstelling om in 2050 CO<sup>2</sup> neutraal te kunnen zijn met ons woningbezit.

Op het gebied van Wonen en Zorg zien wij in toenemende mate dat bijzondere doelgroepen een beroep willen doen op een betaalbare huurwoning. Ook zal er de komende jaren, mede door de toenemende vergrijzing, meer vraag zijn zorggeschikte en levensloopbestendige woningen. Hier willen wij in voorzien. Tenslotte is 2019 het jaar waarin wij een aantal mooie en toekomstbestendige nieuwbouwprojecten tot ontwikkeling gaan brengen. Al met al een grote uitdaging, maar afgezet tegen de uitholling van onze middelen door de toenemende belastingdruk vrezen wij dat een en ander niet te realiseren valt. Vooral geldt dat voor het halen van de duurzaamheidsdoelstellingen in tijd en het behouden van betaalbare woningen voor onze doelgroep.

Graag nodigen wij u uit om samen met ons hierover in gesprek te gaan, hoe we de Rijksoverheid ervan kunnen doordringen van het dilemma waarvoor wij staan en uiteindelijk te vervatten in prestatieafspraken voor de komende jaren.

Met vriendelijke groet,  
A.L.F.M. Crijns  
Directeur-bestuurder



## Vastgoed

Maasvallei wil haar klanten nu en in de toekomst een mooi woningaanbod op geliefde locaties, met een goede kwaliteit en voldoende keuzemogelijkheden kunnen bieden. Dit aanbod moet tevens passen bij de inkomenspositie van onze doelgroep. Het uitgangspunt daarbij is een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In ons portefeuilleplan 2016-2026 hebben wij onze stip op de horizon bepaald, waar wij in 2026 willen staan met ons woningbestand, op basis van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Wij baseren ons daarbij op de onderzoeksresultaten van de bestuursopdracht betaalbaarheid. De lijn die wij daarbij volgen is het consolideren en waar eventueel mogelijk uitbreiden van onze woningportefeuille.

Wij realiseren onze transformatieopgave door sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud. Uiteindelijk komt dit tot uitdrukking in de projecten die wij de komende jaren op de agenda hebben staan. Binnen de zogenaamde 'saldo nul benadering' zoekt Maasvallei de maximale ruimte op om te investeren in haar woningbezit. Uiteraard is financiële continuïteit daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Om een duidelijk beeld te geven om welke projecten het gaat en hoe deze over de stad Maastricht verdeeld zijn, hebben wij door middel van een kaart dit visueel weergegeven.

De gemeente heeft hierin een kader stellende en faciliterende rol. Onze huurdersbelangenvereniging behartigt bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

### Onderhoud

Maasvallei houdt haar vastgoed in goede en verhuurbare staat door planmatig (PO) en niet-planmatig onderhoud (NPO) uit te voeren. Binnen ons bestaand beleid ligt hierbij de focus op het niet-planmatig onderhoud bij mutatie- of klachtbasis. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet- en regelgeving rond brandveiligheid en asbest. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk en financieel effectief gepaard

met verbetering van de energetische kwaliteit.

### Verkoop

Maasvallei verkoopt woningen om waar nodig te kunnen investeren. Een deel van onze woningvoorraad is gelabeld voor de verkoop, dit is onze verkoopportefeuille. Deze is recentelijk geactualiseerd en daarmee ingeperkt. Het merendeel van de verkoopwoningen betreft DAEB woningen en heeft een koopprijs van om en nabij de € 150.000.

Maasvallei wil daarmee voorzien in sociale koop en zo ook starters de keuze bieden om naast het huren van een woning ook een relatief goedkope, maar wel goed onderhouden voormalige huurwoning te kunnen kopen.

Het verkopen van woningen is voor ons daarnaast een belangrijk instrument om liquiditeiten te genereren waarmee geïnvesteerd kan worden in de kwalitatieve transformatieopgave van het woningaanbod ('geld uit stenen halen'). Last but not least is verkoop een instrument om de totale woningportefeuille qua samenstelling blijven laten aansluiten bij de eigen strategie.

### Sloop

Een aantal woningen binnen ons woningbestand voldoen niet meer aan de eisen die onze klanten of wijzelf hieraan stellen. Bijvoorbeeld door een slechte energetische prestatie, het soort woning of de technische/bouwkundige staat. Deze woningen zijn dan ook aangemerkt om te slopen. Op deze manier realiseren wij een belangrijk deel van onze transformatieopgave. Om deze woningen zolang mogelijk beschikbaar te stellen aan de doelgroep, voordat ze daadwerkelijk gesloopt worden, stelt Maasvallei deze woningen beschikbaar door tijdelijke verhuur of leegstandsbeheer. Uiteraard tegen een beperkte vergoeding in het kader van de Leegstandswet. Tenslotte vindt Maasvallei het belangrijk om haar woningen ter beschikking te stellen voor maatschappelijke doeleinden. In overleg met Stichting Ateliers Maastricht (SAM) is onlangs besloten om vanaf 2018 een aantal woningen beschikbaar te stellen aan de stichting voor de huisvesting van startende kunstenaars.

## Nieuwbouw

Onze wensportefeuille wordt voor een groot gedeelte bereikt door het realiseren van nieuwbouw woningen. Waar mogelijk doen we dit op uitbreidingslocaties. De komende jaren betreft het hoofdaandeel in de projecten voornamelijk sloop en vervangende nieuwbouw. Bij het realiseren van nieuwbouwwoningen

wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en betaalbaarheid, afgestemd op de behoefte van onze doelgroep.

Onze bijdrage aan dit thema is de volgende opgave:

| Ingreep            |     | 2019                  | 2020                  | 2021                  | 2022                  |
|--------------------|-----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verkoop (prognose) |     | 5 DAEB<br>2 niet-DAEB | 5 DAEB<br>2 niet-DAEB | 5 DAEB<br>2 niet-DAEB | 5 DAEB<br>2 niet-DAEB |
| Aankoop            |     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Sloop              |     | 40 DAEB               | 84 DAEB               | 54 DAEB               | 0                     |
| Onderhoud*         | PO  | € 2.400.000           | € 2.290.000           | € 2.182.000           | € 1.967.000           |
|                    | NPO | € 1.635.000           | € 1.639.000           | € 1.635.000           | € 1.633.000           |
| Nieuwbouw          |     | 77 DAEB               | 100 DAEB              | 66 DAEB               | 45 DAEB               |

\* op totaalniveau (alle gemeenten)





## Wonen en zorg

Als gevolg van de vergrijzing, een hogere levensverwachting en de extramuralisering in de zorg neemt de vraag naar zorggeschikte woningen toe. Hierin onderscheiden we een aantal gradaties in relatie tot de (zorg)behoefte van de doelgroep en de eisen die daarbij aan de woning/ het complex gesteld worden. Het belang van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende passende woningen voor senioren en huishoudens met een zorgbehoefte wordt erkend.

Maasvallei spant zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen, die vanuit de markt wordt gesteld. Met de inzet van ons zorggeschikt woningbezit willen wij flexibel kunnen omgaan, om op die manier goed te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Maasvallei wil haar klanten daarbij structureel en optimaal invloed laten uitoefenen op de kwaliteit en het comfort van haar producten en diensten. Kleinere huishoudens, ouderen, mensen in kwetsbare posities en mensen met een zorgvraag vragen om goede en passende dienstverlening rond wonen en leven. Wij willen onze klanten zo lang en kwalitatief mogelijk faciliteren in hun zelfredzaamheid.

Op gemeenteniveau, zo blijkt uit onderzoek, zijn er voldoende zorggeschikte woningen aanwezig (een beperkt vastgoed-probleem). Wel blijkt dat op stadsdeelniveau niet overal sprake is van een goede vraag/aanbod verhouding. Dit heeft mede te maken met de betaalbaarheid van de zorggeschikte woningen.

### Ouderenzorg

De verhuisbewegingen naar beschikbare senioren- en zorggeschikte woningen stagneren, omdat deze doelgroep veelal honkvast is vanwege hun financiële situatie niet in staat om te verhuizen. Gemiddeld genomen probeert men zolang mogelijk zichzelf te redden in hun huidige woning. Seniorenhuishoudens verhuizen dus pas als de behoefte voldoende urgent is. In samenwerking met zorginstellingen proberen wij woningzoekenden te motiveren en begeleiden naar een woning die past bij hun situatie. Wij richten ons daarbij primair op vastgoed-gerelateerde bijdragen op woning- en complexniveau.

### GGZ

Een andere doelgroep met een zorgbehoefte zijn woningzoekenden die uitstromen vanuit de GGZ. Daarvoor reserveert Maasvallei een aantal van haar vrijkomende woningen voor de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit een GGZ of MO instelling. Een aandachtspunt bij de huisvesting van deze doelgroep is de (mate van) begeleiding door zorginstellingen. Maasvallei ziet dit als een belangrijke randvoorwaarde in de slagingskansen van deze aanpak. Daarnaast is de spreiding van deze doelgroep over de stad/ons woningbestand relevant, om zo de eventuele negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid te voorkomen. Vandaar dat wij dit willen monitoren.

### Woningaanbod

De tabel op de volgende pagina geeft weer hoeveel zorggeschikte woningen Maasvallei momenteel in haar woningbestand heeft.

In essentie zijn alle te realiseren meergezinswoningen in enige mate zorggeschikt. Echter ligt bij sommige projecten meer focus op de zorgvraag en worden hier aanvullende voorzieningen voor getroffen in het complex, zoals gemeenschappelijke faciliteiten of een zorgsteunpunt. Het 'vastgoedbod' in het kader van de bestuursopdracht Wonen en Zorg is op onderstaande aantallen gebaseerd.

Onze bijdrage aan dit thema is:

- Wij maken uniforme afspraken over de verdeling en distributie van onze zorggeschikte woningen en leggen hier middels rapportages verantwoording over af. Op deze manier creëren wij transparantie voor diegenen die vanwege hun persoonlijke omstandigheden een beroep op dit soort woningen moeten doen.
- Wij evalueren en continueren in 2019 de aanpak 'centrale achterdeur' en zullen in dit kader ons aandeel nemen in de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een GGZ of Maatschappelijke opvang voorziening. Als we hierin de lijn volgen van het jaarplan woonruimteverdeling 2018 betreft dit op ge-

meenteniveau een aantal van 140 personen voor de woningcorporaties. Op basis van de omvang van onze woningvoorraad neemt Maasvallei daar haar aandeel in.

- In een eerder uitgevoerde analyse zijn de mogelijkheden onderzocht welke bestaande complexen met aanvullende maatregelen geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor ge-

clusterde 24-uurs zorg. De scores die daaruit voortkomen zijn uitgedrukt in kleuren in onderstaande tabel. Bij de slecht scorende complexen (Rood) zouden verregaande maatregelen getroffen moeten worden, om deze zorggeschikt te maken. Wij zullen in 2019 een haalbaarheidsstudie doen per complex.

| Vastgoedbod Wonen en Zorg |                |                                                    |                                 |                     |
|---------------------------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Stadsdeel                 | Buurt          | Complex geclusterd VW                              | Huurprijssegment obv streefhuur | Score geclusterd VW |
| Centrum                   | Statenkwartier | Uitbelderstraat/<br>Misericorde                    | Betaalbaar <=€ 597,30           |                     |
| Noord-Oost                | Amby           | Arenborghoeve/<br>Lovendaalhoeve/<br>Severenstraat | Betaalbaar <=€ 597,30           |                     |
| Noord-Oost                | Amby           | Cypressenhoven                                     | Betaalbaar <=€ 597,30           |                     |
| Noord-Oost                | Amby           | Vlierhoven                                         | Duur tot HTS grens<br><=710,68  |                     |
| Noord-West                | Malberg        | Recessenplein                                      | Betaalbaar <=€ 597,30           |                     |
| Zuid-Oost                 | Heer           | Auwerhofstraat                                     | Betaalbaar <=€ 597,30           |                     |

- Waar nodig faciliteren wij onze klanten in het aanbrengen van voorzieningen in hun huurwoning in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo).
- In 2019 starten wij met de bouw van een volledig zorgge-

schikt complex met 78 betaalbare verzorgingseenheden (waarvan 24 zelfstandige eenheden) in samenwerking met lokale zorgpartijen.

| Zorggeschiktheid en streefhuurklasse      | < € 417,34 | Tussen € 417,34 en € 597,30 | Tussen € 597,30 en € 640,14 | Tussen € 640,14 en € 710,68 | > € 710,68 |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| Rollatorgeschikt                          | 61         | 538                         | 25                          | 133                         | 89         |
| Rolstoeltoegankelijk                      | 229        | 102                         | 5                           | 86                          | 55         |
| 0-treden (primaire functies gelijkvloers) | 54         | 135                         | 0                           | 0                           | 0          |





## Betaalbaarheid

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die daar op eigen kracht niet of minder goed in kunnen voorzien. Het Rijk is met de invoering van de herziene Woningwet met een pakket van maatregelen gekomen om woningcorporaties daaraan te houden. De activiteiten van woningcorporaties zijn per 1 januari 2017 gescheiden in DAEB en niet-DAEB activiteiten. Maasvallei heeft ervoor gekozen haar activiteiten administratief te scheiden en daarbij een beperkt aandeel niet-DAEB bezit aan te houden. De focus ligt daarbij op onze sociale bezit. Daarbij is een beperkt aantal woningen overgeheveld van de DAEB naar de niet-DAEB tak. Hierover hebben wij afstemming gezocht met gemeente(n) en onze huurdersvereniging, die hier een positieve zienswijze voor hebben verstrekt. Wij voeren bij deze woningen pas een prijsstijging naar marktconforme huren door op het moment dat deze vrijkomen. Hiermee respecteren wij de lopende contracten van huurders die op dit moment woonachtig zijn in de desbetreffende woningen.

Om voldoende betaalbare sociale huurwoningen te kunnen bieden voor de doelgroepen van beleid, houdt Maasvallei bij de samenstelling van haar woningvoorraad naar huurklasse rekening met een vraag/aanbod verhouding in de regio. Maasvallei baseert zich daarbij op de uitkomsten van het onderzoek dat is uitgevoerd in 2016 en het prognosemodel dat de gemeente Maastricht hanteert in haar woonvisie.

### Wet- en regelgeving

Zoals eerder aangegeven is het Rijk met verregaande maatregelen gekomen om de huurmarkt verder te reguleren. Dit laat weinig ruimte voor woningcorporaties om hier zelf invulling aan te geven. Binnen de kaders van de Woningwet geeft Maasvallei door middel van eigen (huur)beleid aan hoe wij omgaan met de betaalbaarheid van onze huurwoningen.

De huishoudens die een beroep kunnen doen op de zogenaamde DAEB woningen zijn gedefinieerd als huishoudens met een huishoudinkomen lager dan € 36.798 en tijdelijk (tot en met 2020) voor 10% van alle toewijzingen tot € 41.056 (peildatum

01-01-2018). Corporaties dienen deze huishoudens een woning te verhuren met een huurprijs lager dan de liberaliseringsgrens (€ 710,68 prijspeil 01-01-2016 t/m 31-12-2018).

Daarnaast is per 1 januari 2016 de regeling 'passend toewijzen' ingevoerd, waarbij corporaties in 95% van woningtoewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, een woning moeten verhuren met een huurprijs onder de geldende aftoppingsgrens (1-2 pers. huish. € 597,30 en 3+ pers. huish. € 640,14 prijspeil 01-01-2017). Tenslotte is per 1 januari 2017 de huursombenadering ingevoerd, waarbij het totale huurverhogingspercentage gemaximeerd is. Binnen dit wettelijke percentage, dat ieder jaar opnieuw vastgesteld wordt door het Rijk op basis van inflatie, heeft Maasvallei de ruimte om de huurverhogingen op woningniveau zelf in te delen. Hierin voeren wij onze eigen beleid.

### Huurbeleid

Het huurbeleid van Maasvallei dateert van 2016. De uitgangspunten van dit beleid worden zowel toegepast bij huurharmonisatie (in het geval van een vrijkomende woning) als de jaarlijkse huurverhoging. Bij huurharmonisatie hanteert Maasvallei in beginsel een streefpercentage van 85% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van de WWS punten. Afhankelijk van de doelgroep en/of de woningkwaliteit topt Maasvallei daarbij de streefhuren af op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens en hanteert daarmee niet de maximale huurprijs. Door het toepassen van ons huurbeleid en de recente wet- en regelgeving zal er niet tot nauwelijks sprake zijn van duur en goedkoop scheefwonen bij nieuwe woningtoewijzingen. Echter komt dit wel nog voor binnen ons huurdersbestand.

Met de jaarlijkse huurverhoging wil Maasvallei de komende jaren de verschillen tussen oude en nieuwe huurders zoveel mogelijk verkleinen. In 2017 heeft Maasvallei daarom voor het eerst een staffel toegepast bij de huurverhogingen van sociale huurwoningen. Zittende huurders die relatief weinig betalen ten

opzichte van de streefhuur die wordt gehanteerd bij mutatie, krijgen het maximale wettelijke percentage. Huurders die daarentegen tegen of aan de streefhuur zitten, krijgen een minimale of geen huurverhoging. Op die manier compenseert Maasvallei de dure scheefwoners. Om goedkoop scheefwonen tegen te gaan, heeft Maasvallei de afgelopen jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

Dit heeft geresulteerd in een verdeling van de totale DAEB woningvoorraad van 80% met een streefhuur onder de hoge aftoppingsgrens (€ 640,14 in 2018) en 20% met een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Daarnaast heeft Maasvallei een beperkt aandeel geliberaliseerde woningen in haar bezit. Deze verdeling kan per gemeente afwijken afhankelijk van de feitelijke aard en samenstelling van de voorraad die Maasvallei in de betreffende gemeente in eigendom heeft.

### Relatie met vastgoedontwikkelingen

Met de gemeente Maastricht is met het maken van de prestatieafspraken 2017 e.v. een afspraak gemaakt over de omvang van de betaalbare voorraad in relatie tot de doelgroepen. Hier kan naast het huurbeleid via het strategisch voorraadbeheer op gestuurd worden. De realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende jaren zal zoveel mogelijk in het betaalbare segment plaatsvinden. Maasvallei heeft haar verkoopaantallen de komende jaren neerwaarts bijgesteld, om op die manier voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden in het huursegment.

Onze bijdrage aan dit thema is:

- Wij continueren ons vigerende huurbeleid en scherpen dit verder aan of actualiseren dit waar nodig. Zo hanteren wij sinds 2017 een staffel bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging en worden de huurprijzen bevroren van huurders met een actuele huur die boven de streefhuur van de woning ligt.
- In algemene zin gebruiken wij de inkomsten van de huurver-

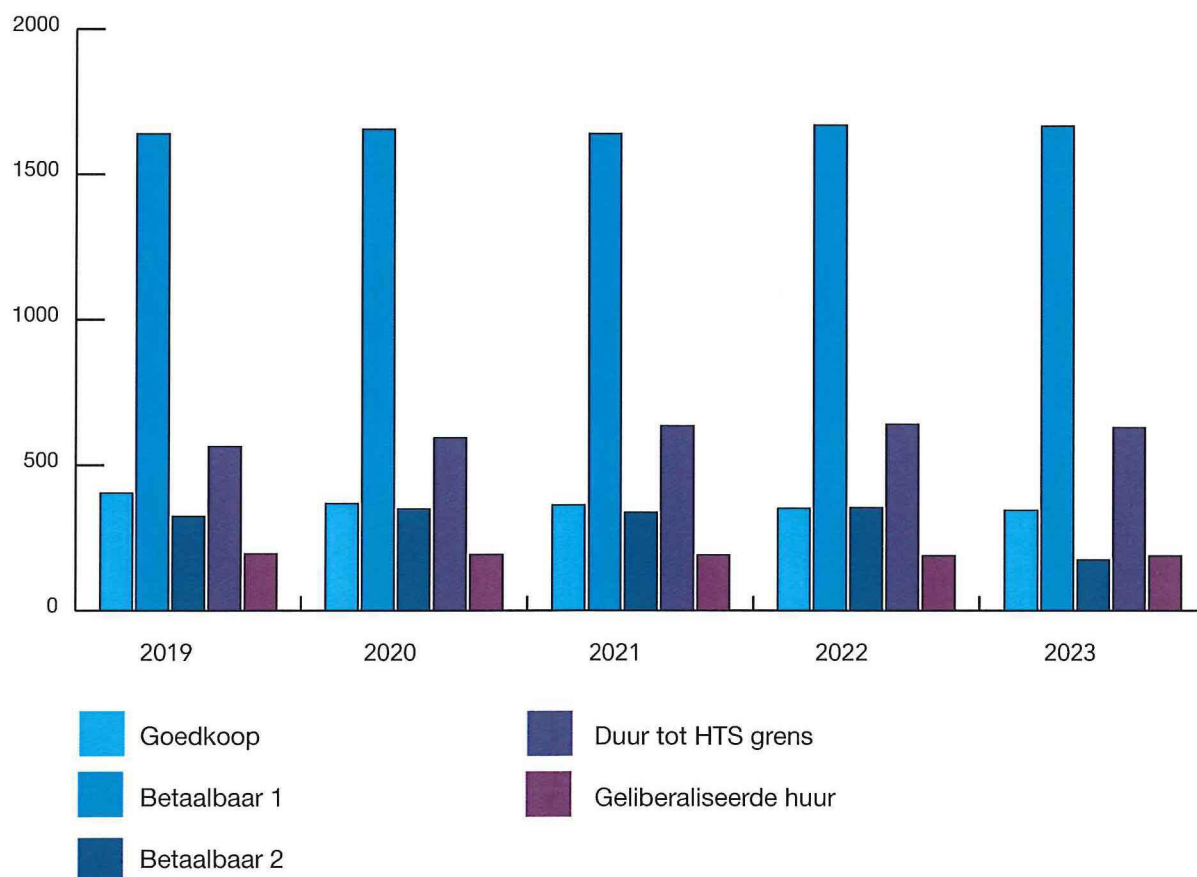
hoging door te investeren in de kwaliteit van ons woningbezit. Specifiek stoppen wij de inkomensafhankelijke bijdrage in een fonds. De besteding van deze gelden wordt in overleg met onze huurdersvereniging bepaald.

- Wij gaan de woonlastencalculator, die in 2018 live is gegaan, inzetten bij het verhuur-mutatieproces. Op die manier voorkomen wij eventuele betalingsproblemen en maken wij onze toekomstige huurders/ woningzoekenden bewust van de hoogte van de woonlasten, die horen bij de woning waarin zij interesse hebben.
- Daar waar wij een Energie Prestatie Vergoeding hanteren, houden wij in beginsel niet het maximale tarief aan 'niet meer dan anders' en houden daarmee de totale woonlasten betaalbaar.
- Wij conformeren ons aan de garantie-afspraken met betrekking tot de betaalbare woningvoorraad en monitoren dit jaarlijks.
- Wij verkopen in beginsel geen huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens, tenzij wij daar goede argumenten voor hebben. Dit uitgangspunt geldt bijvoorbeeld niet voor versnipperd bezit.
- Wij hebben kennis genomen van de uitkomsten van de samenwerkingstafel middenhuur. Op basis daarvan zien wij kansen in het op kleine schaal realiseren van woningen voor de doelgroep middeninkomens. Hiermee kunnen wij ook zorgen voor een gemengde samenstelling van een buurt of wijk, waardoor segregatie kan worden tegengegaan. Wij zullen in 2018/2019 de mogelijkheden hierin onderzoeken.
- De geprognostiseerde omvang en verdeling van de voorraad per huurklasse zelfstandige huurwoningen van Maasvallei is per 1 januari 2019 en verder in deze gemeente in de onderscheidende huurklassen als volgt:



| Verdeling woningbezit naar huurklasse (Maastricht) |              |              |              |              |              |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Huurklasse                                         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
| <i>Sociale huur</i>                                |              |              |              |              |              |
| < € 417,34                                         | 404          | 368          | 362          | 351          | 344          |
| tussen € 417,34 en € 597,30                        | 1.639        | 1.654        | 1.638        | 1.668        | 1.665        |
| tussen € 597,30 en € 640,14                        | 323          | 349          | 337          | 353          | 374          |
| tussen € 640,14 en € 710,68                        | 563          | 593          | 634          | 639          | 628          |
| <i>Totaal</i>                                      | 2.818        | 2.790        | 2.750        | 2.694        | 2.640        |
| <i>Geliberaliseerde huur &gt; € 710,68</i>         | 194          | 192          | 190          | 188          | 188          |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>3.123</b> | <b>3.156</b> | <b>3.161</b> | <b>3.199</b> | <b>3.199</b> |

NB: indeling op basis van huurgrenzen 2018 (niet geïndexeerd, liberalisatiegrens is bevroren t/m 2018) , onzelfstandige woningen zijn buiten beschouwing gelaten.





## • Leefbaarheid en veiligheid

Prettig wonen gaat verder dan alleen een betaalbare, kwalitatief goede woning. De woonomgeving speelt hierin een grote rol. Binnen haar beschikbare middelen en mogelijkheden biedt Maasvallei aandacht aan leefbaarheid, hierbij worden door het Rijk grenzen gesteld aan wat wij mogen en kunnen doen. Wij richten ons daarbij primair op ons eigen woningbezit en/of de directe omgeving. Wij werken daarbij samen met diverse belangrijke partners. Ieder vanuit het eigen expertisegebied en met eigen verantwoordelijkheid in diverse projecten van strategisch tot operationeel niveau.

Onze rol hierin wordt steeds meer ondersteunend en faciliterend en sluit hierbij aan op de landelijke trend van het bevorderen van de participatiemaatschappij. Onze klant heeft meer eigen verantwoordelijkheid. Het hoofddoel is het creëren van een prettig woon- en leefklimaat.

Maasvallei stelt, voor het bevorderen van de saamhorigheid en leefbaarheid, een jaarlijkse bijdrage beschikbaar aan de bewonersoverlegstructuren. Deze bestaan zowel op wijk als complexniveau. Daarnaast kan op initiatief van de bewoners zelf een verzoek tot ondersteuning ingediend worden. De inhoud van het verzoek dient te allen tijde een bijdrage te leveren aan het principe schoon, heel en veilig dat Maasvallei hanteert als het gaat om leefbaarheid en veiligheid.

Maasvallei neemt jaarlijks een bedrag van ca. € 25.000 aan leefbaarheidskosten op om hiervan diverse activiteiten te kunnen uitvoeren.

Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugs-handel. Maasvallei neemt haar verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ook aan fysieke maatregelen wordt aandacht besteed. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van gecertificeerd hang-en sluit werk in ons woningbezit. Bovendien wordt bij nieuwbouwwoningen standaard inbraakwering aangebracht. Bij onze studentenwoningen schen-

ken wij extra aandacht aan veiligheid in en om de complexen.

Maasvallei zet daarvoor medewerkers in die – samen met huurders – vorm geven aan goed samenwonen. Het betreft complexbeheerders die toezien op het fysieke beheer van onze complexen, woonconsulenten die interveniëren in geval van overlast en die betrokken zijn bij de begeleiding van zorgvragers en wijkconsulenten die contacten onderhouden met huurdersorganisaties en ondersteunen bij activiteiten gericht op een prettig woon- en leefklimaat. Daarnaast participeert Maasvallei in een aantal overlegstructuren dat gerelateerd is aan deze thema's.

Onze bijdrage aan dit thema is:

- In de periode 2018-2021 willen wij al onze studentenpanden voorzien van een keurmerk Prettig Wonen om zo veiligheid in de complexen te waarborgen.
- Wij continueren de samenwerking met Stichting Buurtbemiddeling Maastricht voor de komende 5 jaren (2018-2023) en leveren een jaarlijkse financiële bijdrage van € 6.000,-.
- Minimaal 1 x per jaar voeren wij overleg met onze BO's om op deze manier feeling met hen en hun wooncomplex te houden. Daar waar nodig of daar waar er behoefte bestaat zullen er meerdere overleggen/ contactmomenten plaatsvinden.
- Wij voeren periodiek zogenaamde complexschouwen uit.
- Wij ontwikkelen in 2018-2019 een visie op onze wijkcommissies en bewonersoverleggen.
- Daar waar sprake is van overlast gevende situaties door onze huurders in wijken en buurten leveren wij onze bijdrage in de integrale aanpak daarvan in samenwerking met onze netwerkpartners zoals het Veiligheidshuis, de gemeente en de politie.
- In het kader van informele bewonersparticipatie betrekken wij onze huurders via klantenpanels.





## Duurzaamheid

Maasvallei beschouwt duurzaamheid als een van de kernthema's in haar ondernemingsplan in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Bij de actualisering van ons ondernemingsplan in 2018 is nog meer de focus gelegd op dit thema en zal hier de komende jaren veel aandacht voor zijn. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de andere kernwaarden van ons beleid: betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en financiële continuïteit. Dit betekent dat Maasvallei constant wil investeren in de kwaliteit van haar woningvoorraad, zodat aangesloten wordt bij de hedendaagse eisen aan comfort en de wensen en behoeften van onze klanten. Maasvallei is ambitieus in het formuleren van haar duurzaamheidsdoelstellingen. Tegelijkertijd beseffen wij ons ook wegens de omvang van deze opgave, dat wij op grote schaal gebruik zullen moeten maken van 'proven technology'. Daarnaast zullen wij in de vorm van pilots de komende jaren ook nieuwe en alternatieve technieken en technologieën gaan onderzoeken en de bruikbaarheid daarvan op grotere schaal.

Wij bereiken onze doelstellingen de komende jaren gedeeltelijk door de transformatie van ons woningbezit vanwege sloop en (vervangende) nieuwbouw. De investeringen in nieuwbouwwoningen zijn ook doorgerekend in de labelsprongen die wij de komende jaren zullen maken. Daarnaast verduurzamen wij projectmatig ons bestaand bezit, zoveel mogelijk in combinatie met onderhoud/renovatie. Op die manier verbeteren wij de energetische waarde van ons woningaanbod. Met de huidige inzichten en op basis van de voorliggende begroting en investeringsprogramma, zal Maasvallei in 2021 een gemiddeld B-label bereiken. Dit sluit aan op de doelstellingen voor de corporatiesector die door Aedes zijn vastgelegd in de Woonagenda 2017-2021. Maasvallei zoekt naar een optimale verhouding tussen investeren in duurzaamheid en besparen op woonlasten voor de huurder. Bij het realiseren van nieuwbouwwoningen gaat Maasvallei voor maximaal duurzaam. Het realiseren van onze doelstellingen kunnen wij niet alleen, omdat het bereiken van CO<sub>2</sub> en energieneutraliteit verder gaat dan sec het vastgoed dat wij bezitten en beheren. Wij zoeken daarom hierbij de samenwer-

king op met onze stakeholders, waaronder de gemeente, de netbeheerders, energieleveranciers en de huurdersbelangenverenigingen.

Onze bijdrage aan dit thema is:

- Wij komen in 2018 met een strategisch verduurzamingsplan waarin wij onze visie op duurzaamheid en de bijbehorende strategie bepalen. Daarmee zorgen wij dat wij onze langetermijndoelstelling, om in 2050 met ons woningbezit CO<sub>2</sub> neutraal te zijn, kunnen verwezenlijken. Dit plan bevat onder andere een warmtevisie per gebied/wijk. Daarnaast zal ook een financieringsstrategie onderdeel uitmaken van dit plan.
- Aan de hand van de uitkomsten van het strategisch plan maken wij een korte- en lange termijn planning voor verduurzamingsprojecten. Deze projecten en de investeringen die daarbij gemoeid gaan, gaan vanaf 2019 onderdeel uitmaken van onze bijdrage op dit thema.  
Per complex zal bepaald worden welk scenario van toepassing is (maximaal isoleren, isoleren conform BENG norm, isolatie + Pv panelen of nul-op-de-meter).
- Wij zullen de vervanging van onze warmte installaties de komende jaren kritisch herzien, waarbij wij waar mogelijk overgaan tot nieuwe technieken en systemen.
- Als gevolg van een scenariokeuze voor verduurzaming, voorzien wij een gedeelte van ons woningbezit van PV panelen.
- Bij nieuwbouwwoningen gaat Maasvallei voor maximaal duurzaam, door zoveel mogelijk 0-op-de-meter woningen te realiseren. Wij realiseren in 2018 in een pilot de eerste 6 nul-op-de-meter (NOM) woningen in Maastricht. De ervaringen hiermee nemen wij mee in de verdere verduurzaming van ons bezit.
- Wij realiseren onze nieuwbouwwoningen in toekomstige projecten zonder aardgasaansluiting.
- Wij maken onze huurders en woningzoekenden meer bewust van energie in relatie tot de woonlasten en de energieprestaties van de woning, door gebruik te maken van de woonlastencalculator.

| Prognose verdeling woningbezit naar Energielabel/index (Maastricht) |      |      |      |      |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Energielabel/index                                                  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| A of beter (EI <1,20)                                               | 706  | 829  | 895  | 940  | 973  |
| B (1,21-1,40)                                                       | 365  | 363  | 363  | 363  | 363  |
| C (1,41-1,80)                                                       | 749  | 742  | 742  | 742  | 742  |
| D (1,81-2,10)                                                       | 525  | 498  | 496  | 494  | 481  |
| E (2,11-2,40)                                                       | 442  | 410  | 385  | 383  | 367  |
| F (2,41-2,70)                                                       | 189  | 186  | 162  | 159  | 155  |
| G (>2,70)                                                           | 53   | 35   | 25   | 25   | 25   |
| Onbekend                                                            | 94   | 93   | 93   | 93   | 93   |

NB: Een aantal woningen is voorzien van een label op basis van de oude methodiek en een gedeelte van een index op basis van de nieuwe methodiek, overzicht betreft uitsluitend zelfstandige woningen.

| Energiemonitor labelverdeling ultimo 2017 |     |                                   |                                     |                           |
|-------------------------------------------|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Labelklasse                               |     | Labelverdeling afgemeld           |                                     |                           |
|                                           |     | Aantal woningen<br>oude methodiek | Aantal woningen<br>nieuwe methodiek | Totaal aantal<br>woningen |
| >8,5                                      | A++ | 0                                 | 9                                   | 9                         |
| 7,5 - 8,5                                 | A + | 6                                 | 56                                  | 62                        |
| 6,5 - 7,5                                 | A   | 274                               | 104                                 | 378                       |
| 5,5 - 6,5                                 | B   | 467                               | 43                                  | 510                       |
| 4,5 - 5,5                                 | C   | 925                               | 120                                 | 1.045                     |
| 3,5 - 4,5                                 | D   | 458                               | 13                                  | 471                       |
| 2,5 - 3,5                                 | E   | 451                               | 9                                   | 460                       |
| 1,5 - 2,5                                 | F   | 187                               | 2                                   | 189                       |
| <1,5                                      | G   | 25                                | 2                                   | 27                        |
|                                           |     | 2.793                             | 358                                 | 3.151                     |





## Beschikbaarstelling (woonruimteverdeling)

Maasvallei conformeert zich aan de regionale afspraken over woonruimteverdeling, die bij Thuis in Limburg zijn geïntegreerd en daar worden uitgevoerd. Voor de regio Maastricht wordt jaarlijks een woningbegroting opgesteld waarbij een prognose wordt gemaakt van het aantal beschikbare woningen in dat jaar. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen te garanderen, worden hierbij afspraken gemaakt over een procentuele en kwantitatieve verdeling van de beschikbare woningen over de diverse doelgroepen.

### Verdeling op basis van inkomen

Maasvallei richt haar inspanningen op de algemene doelgroep van beleid (huishoudens met een jaarinkomen <€36.798 prijspeil 2018), de bijzondere doelgroepen en de lagere middeninkomensgroepen. Maasvallei huisvest primair huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomsgrenzen met bijzondere aandacht voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Binnen de spelregels van de gemeenschappelijke woonruimteverdeling krijgen huurtoeslaggerechtigden voorrang in het segment tot aan de aftoppingsgrenzen op grond van omvang voorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep en betaalbaarheid. Het kan voorkomen dat hier lokaal soms van afgeweken wordt, bijvoorbeeld op basis van leefbaarheidsgronden (voorkomen van segregatie). Daarnaast huisvest Maasvallei in beperkte mate, binnen de wettelijke mogelijkheden ook middeninkomens die nauwelijks tot geen toegang hebben tot het betaalbare sociale huursegment en (op grond van inkomen) onvoldoende toegang hebben tot het commerciële segment of het goedkope koopsegment. De sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen worden primair toegewezen aan niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens.

Maasvallei biedt daarnaast voor deze doelgroep in beperkte mate geliberaliseerde woningen aan. De vrije toewijzingsruimte binnen de wet-en regelgeving (passend toewijzen en Europanorm) wordt primair ingezet voor bijzondere doelgroepen, zoals WMO-kandidaten, urgenten in bepaalde gevallen, zorgbehoevenden en herstructureringskandidaten.

### Bijzondere doelgroepen

Binnen bovengenoemde inkomensgroepen bestaan doelgroepen die bijzondere aandacht en/of prioriteit vragen bij het invullen van hun huisvestingsbehoefte. Voorbeelden hiervan zijn moeilijk plaatsbaren, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden, dak- en thuislozen en statushouders. Voor deze doelgroepen wordt door Maasvallei binnen de kaders van de regionale woonruimteverdeling passende huisvesting geboden. Maasvallei voert samen met andere de Maastrichtse corporaties een Laatste Kans/Herkansing Beleid voor huurders die op grond van een geleverde wanprestatie in het verleden zijn ontruimd of diensgevolge zelf de huurovereenkomst hebben beëindigd.

Sinds een aantal jaren behoren ook de statushouders tot één van de bijzondere doelgroepen die wij als corporatie huisvesting bieden. Dit legt meer druk op de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere woningzoekende. Ook komt de leefbaarheid en maatschappelijke acceptatie onder druk, waar (als gevolg van vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen) een concentratie aan statushouders ontstaat. Maasvallei stelt dan ook een goede begeleiding als randvoorwaarde bij (en na) het huisvesten van deze doelgroep. Maasvallei stelt jaarlijks een aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van deze doelgroep, op basis van de taakstelling voor de gemeente Maastricht en de vastgestelde woningbegroting.

De doelgroep jongeren (18 tot 23 jaar) is doorgaans aangewezen op woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Bij een huurprijs boven deze grens vervalt voor deze doelgroep het recht op huurtoeslag en komt de betaalbaarheid in het geding. Daarom heeft Maasvallei een gedeelte van haar betaalbare woningvoorraad met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens voor deze doelgroep bestemd. Bij de verdeling hebben jongeren <23 jaar een voorrangspositie bij het reageren op deze woningen.

Onze bijdrage op dit thema is:

- Wij conformeren ons aan de regionale afspraken over woon-



ruimteverdeling en de KPI's die daarbij vastgesteld zijn (verhouding vrij aanbod/bijzondere doelgroepen, slaagkans etc.)

- Wij leveren ons aandeel in de huisvesting van bijzondere doelgroepen op basis van de aantallen die vastgesteld worden in het jaarplan woonruimteverdeling 2019.
- Wij rapporteren periodiek op een aantal onderdelen over de verdeling van onze beschikbare woningen.

## Ondertekening

Dit bod voor 2019 is overeengekomen door de volgende partijen:

### Partijen

Woningstichting Maasvallei Maastricht,  
vertegenwoordigd door de heer A.L.F.M. Crijns, directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Woonvallei  
Vertegenwoordigd door mevrouw R.Jalhay, voorzitter

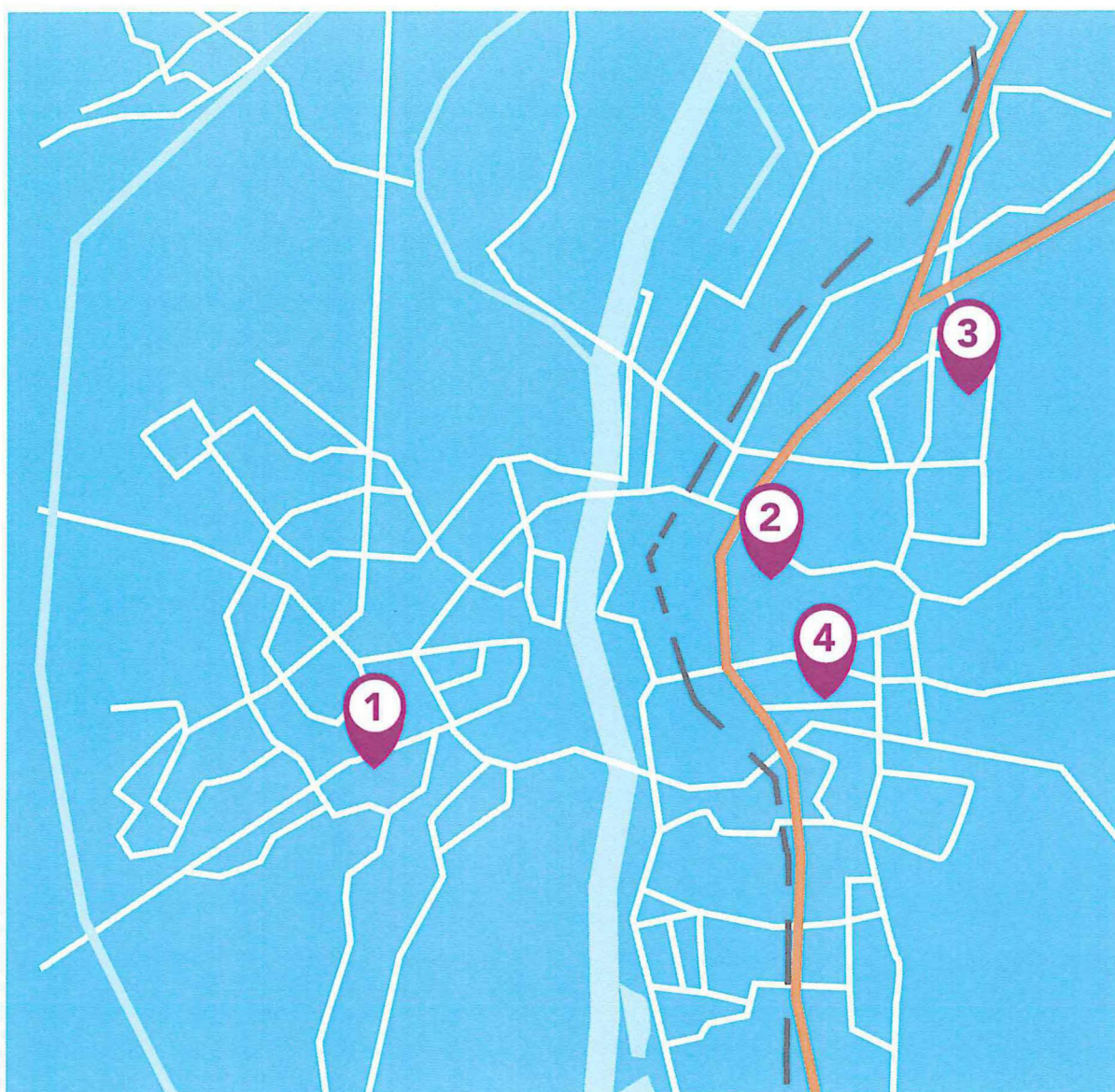
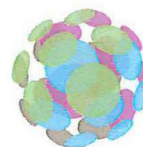
### Overeenkomst

Over het hierna volgende bod hebben partijen d.d. 25-06-2019  
overeenstemming bereikt:

Woningstichting Maasvallei Maastricht

Huurdersvereniging Woonvallei

R. Jalhay



## 1. Trichterveld

Tranche 11:  
8 eengezinswoningen  
huurprijs < liberalisatiegrens  
Start bouw 2018  
Oplevering 2019

Tranche 12:  
8 eengezinswoningen  
huurprijs < liberalisatiegrens  
Start bouw 2019  
Oplevering 2020

Tranche 13:  
8 eengezinswoningen  
huurprijs < liberalisatiegrens  
Start bouw 2020  
Oplevering 2020

## 2. Burgemeester Bauduinstraat (Groene Loper)

**Start bouw 2019**  
**Oplevering 2020**

35 appartementen huurprijs  
< eerste aftoppingsgrens

15 appartementen huurprijs  
< liberalisatiegrens

6 eengezinswoningen  
huurprijs  
< tweede aftoppingsgrens

4 eengezinswoningen  
huurprijs  
< liberalisatiegrens

## 3. Hagerpoort

Start bouw 2019  
Oplevering 2020

54 zorgseenheden huurprijs  
< eerste aftoppingsgrens

24 zorggeschikte woningen  
huurprijs  
< eerste aftoppingsgrens

## 4. Heer en Meester

(diverse projecten  
in de wijk Heer)

Planning en aantallen onder  
voorbehoud.

7 januaristraat/  
st. Josephstraat  
30 appartementen huurprijs  
< eerste aftoppingsgrens  
Start bouw 2020  
Oplevering 2020

Gerard Walravenstraat 32  
appartementen huurprijs  
< eerste aftoppingsgrens  
Start bouw 2021  
Oplevering 2021



Datum  
27 juni 2018

Het College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT



Geacht College,

Wonen Limburg blijft trouw aan haar belangrijkste taak: onze (toekomstige) bewoners een thuis bieden. Dat doen we door mensen op de eerste plaats te zetten; met al hun wensen, behoeften, beperkingen en mogelijkheden. Huizen zijn in onze visie één van de middelen om mensen een thuis te bieden.

Dat kunnen wij niet alleen. Daarom hechten wij veel waarde aan een goede samenwerking met onze huurdersorganisaties, maatschappelijke partners en u. Vooral aansluitend op de portefeuilles Sociaal domein, Volkshuisvesting en Duurzaamheid.

Samenwerking begint met het kennen van elkaars ambities. Via ons activiteitenoverzicht 2019 (ook vaak 'bod' genoemd) nemen wij u mee in onze ambitie en plannen in uw gemeente en ons gehele werkgebied.

Ons aandeel in de huurwoningvoorraad in uw gemeente was de afgelopen jaren zeer gering. Daarom hebben wij tot op heden nog geen gezamenlijke prestatieafspraken vastgesteld. Aangezien wij sinds dit jaar ons woningbezit hebben uitgebreid door de aankoop van een complex, zijn wij van mening dat het voor 2019 en verder wel van belang is om tot prestatieafspraken te komen.

### Activiteitenoverzicht

Doordat wij op regelmatige basis met elkaar in gesprek zijn, hebben wij een goed beeld waar de gezamenlijke prioriteiten en maatschappelijke opgaven voor het komend jaar en de jaren daarna liggen.

Op basis van deze informatie hebben wij het bijgevoegde activiteitenoverzicht opgesteld. In dit overzicht leest u een toelichting op onze voorgenomen activiteiten en op de specifieke opgaven en thema's binnen uw gemeente of regio:

- Wonen Limburg en de regio
- Wonen Limburg en de gemeente Maastricht
  - o Betaalbaarheid en bereikbaarheid
  - o Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen
  - o Leefbaarheid: Welkom Thuis!
  - o Duurzaamheid en kwaliteit
  - o Vastgoedontwikkelingen

A  
Postbus 1254  
6040 KG Roermond

T  
WoonAdviesTeam  
088 – 385 0800

E  
[post@wonenlimburg.nl](mailto:post@wonenlimburg.nl)

W  
[wonenlimburg.nl](http://wonenlimburg.nl)

B  
Rabobank 15.67.73.767  
IBAN NL44 RABO 0156 7737 67  
BIC RABONL2U

KvK  
13012102

BTW  
NL00.25.82.041.B01

### Gemeentekaart

Behalve het overzicht van voorgenomen activiteiten is ook onze gemeentekaart toegevoegd. Hierin hebben wij onze strategische koers beknopt verwoord en relevante kengetallen van uw gemeente in een handzaam overzicht verwerkt. Tevens zijn enkele leefbaarheidsactiviteiten benoemd die wij binnen uw gemeente oppakken.

### Wonen Limburg Accent

De uitvoering van onze voorgenomen activiteiten ligt deels bij Wonen Limburg Accent. Wonen Limburg Accent is ontstaan naar aanleiding van de door ons gekozen juridische splitsing. Deze structuur biedt ons de mogelijkheid om proactief invulling te geven aan het realiseren van gemengde wijken met zowel DAEB als niet-DAEB bezit. Zo kunnen wij ook de bewoners met een middeninkomen een welkom thuis bieden. En verbinden wij het beste van twee werelden.

### Vervolg

Samen met u, onze huurdersorganisaties, maatschappelijke partners en andere relevante partijen willen wij onze ambitie realiseren.

Om onze gezamenlijke opgave te concretiseren gaan wij graag met u, de huurdersorganisatie en collega corporaties het gesprek aan om tot gedeelde prestatieafspraken voor 2019 te komen.

Daarbij willen we ook graag stil staan bij het dreigende perspectief van een zeer forse verzwaring van de rijksbelastingheffing op ons als corporatie en de mogelijke consequenties daarvan. (Zie 'Brandbrief belastingverhoging woningcorporaties' d.d. 28 mei 2018)

### Vragen of opmerkingen?

Voor eventuele vragen of opmerkingen verwijzen wij u naar onze manager Publieke Waarde voor uw gemeente, Susanne Scheepers. Zij is bereikbaar via 06 21 21 58 32 of [susanne.scheepers@wonenlimburg.nl](mailto:susanne.scheepers@wonenlimburg.nl). Een afschrift van deze brief sturen wij naar uw gemeenteraad en onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg.

Wij kijken uit naar de voortzetting van onze prettige en constructieve samenwerking!

Met vriendelijke groet,



Wim Hazeu  
Bestuurder



Ger Peeters  
Bestuurder

Bijlagen: 1. Activiteitenoverzicht 2019 en verder  
2. Gemeentekaart

Afschrift :

- Gemeenteraad Maastricht
- Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg



Datum  
27 juni 2018

Het College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT



Geacht College,

Wonen Limburg blijft trouw aan haar belangrijkste taak: onze (toekomstige) bewoners een thuis bieden. Dat doen we door mensen op de eerste plaats te zetten; met al hun wensen, behoeften, beperkingen en mogelijkheden. Huizen zijn in onze visie één van de middelen om mensen een thuis te bieden.

Dat kunnen wij niet alleen. Daarom hechten wij veel waarde aan een goede samenwerking met onze huurdersorganisaties, maatschappelijke partners en u. Vooral aansluitend op de portefeuilles Sociaal domein, Volkshuisvesting en Duurzaamheid.

Samenwerking begint met het kennen van elkaars ambities. Via ons activiteitenoverzicht 2019 (ook vaak 'bod' genoemd) nemen wij u mee in onze ambitie en plannen in uw gemeente en ons gehele werkgebied.

Ons aandeel in de huurwoningvoorraad in uw gemeente was de afgelopen jaren zeer gering. Daarom hebben wij tot op heden nog geen gezamenlijke prestatieafspraken vastgesteld. Aangezien wij sinds dit jaar ons woningbezit hebben uitgebreid door de aankoop van een complex, zijn wij van mening dat het voor 2019 en verder wel van belang is om tot prestatieafspraken te komen.

### **Activiteitenoverzicht**

Doordat wij op regelmatige basis met elkaar in gesprek zijn, hebben wij een goed beeld waar de gezamenlijke prioriteiten en maatschappelijke opgaven voor het komend jaar en de jaren daarna liggen.

Op basis van deze informatie hebben wij het bijgevoegde activiteitenoverzicht opgesteld. In dit overzicht leest u een toelichting op onze voorgenomen activiteiten en op de specifieke opgaven en thema's binnen uw gemeente of regio:

- Wonen Limburg en de regio
- Wonen Limburg en de gemeente Maastricht
  - o Betaalbaarheid en bereikbaarheid
  - o Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen
  - o Leefbaarheid: Welkom Thuis!
  - o Duurzaamheid en kwaliteit
  - o Vastgoedontwikkelingen

A  
Postbus 1254  
6040 KG Roermond

T  
WoonAdviesTeam  
088 – 385 0800

E  
[post@wonenlimburg.nl](mailto:post@wonenlimburg.nl)

W  
[wonenlimburg.nl](http://wonenlimburg.nl)

B  
Rabobank 15.67.73.767  
IBAN NL44 RABO 0156 7737 67  
BIC RABONL2U

KvK  
13012102

BTW  
NL00.25.82.041.B01



### **Gemeentekaart**

Behalve het overzicht van voorgenomen activiteiten is ook onze gemeentekaart toegevoegd. Hierin hebben wij onze strategische koers beknopt verwoord en relevante kengetallen van uw gemeente in een handzaam overzicht verwerkt. Tevens zijn enkele leefbaarheidsactiviteiten benoemd die wij binnen uw gemeente oppakken.

### **Wonen Limburg Accent**

De uitvoering van onze voorgenomen activiteiten ligt deels bij Wonen Limburg Accent. Wonen Limburg Accent is ontstaan naar aanleiding van de door ons gekozen juridische splitsing. Deze structuur biedt ons de mogelijkheid om proactief invulling te geven aan het realiseren van gemengde wijken met zowel DAEB als niet-DAEB bezit. Zo kunnen wij ook de bewoners met een middeninkomen een welkom thuis bieden. En verbinden wij het beste van twee werelden.

### **Vervolg**

Samen met u, onze huurdersorganisaties, maatschappelijke partners en andere relevante partijen willen wij onze ambitie realiseren.

Om onze gezamenlijke opgave te concretiseren gaan wij graag met u, de huurdersorganisatie en collega corporaties het gesprek aan om tot gedeelde prestatieafspraken voor 2019 te komen.

Daarbij willen we ook graag stil staan bij het dreigende perspectief van een zeer forse verzwaring van de rijksbelastingheffing op ons als corporatie en de mogelijke consequenties daarvan. (Zie 'Brandbrief belastingverhoging woningcorporaties' d.d. 28 mei 2018)

### **Vragen of opmerkingen?**

Voor eventuele vragen of opmerkingen verwijzen wij u naar onze manager Publieke Waarde voor uw gemeente, Susanne Scheepers. Zij is bereikbaar via 06 21 21 58 32 of [susanne.scheepers@wonenlimburg.nl](mailto:susanne.scheepers@wonenlimburg.nl). Een afschrift van deze brief sturen wij naar uw gemeenteraad en onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg.

Wij kijken uit naar de voortzetting van onze prettige en constructieve samenwerking!

Met vriendelijke groet,



Wim Hazeu  
Bestuurder



Ger Peeters  
Bestuurder

Bijlagen: 1. *Activiteitenoverzicht 2019 en verder*  
2. *Gemeentekaart*

Afschrift :

- Gemeenteraad Maastricht
- Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg

GEMEENTE MAASTRICHT

# ONZE VOORGENOMEN ACTIVITEITEN 2019 EN VERDER

## DE THEMA'S VAN ONS ACTIVITEITENOVERZICHT

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid
2. Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen
3. Leefbaarheid: welkom thuis!
4. Duurzaamheid en kwaliteit
5. Vastgoedontwikkelingen



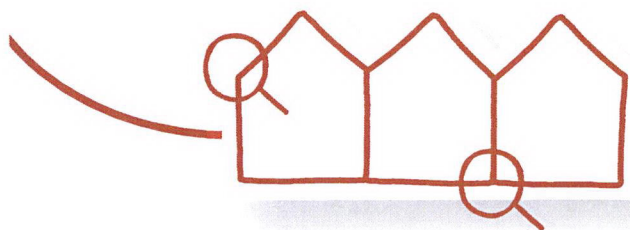
Maastricht



## WONEN LIMBURG EN DE REGIO

Ons aandeel in de huurwoningvoorraad in uw regio en in uw gemeente was de afgelopen jaren zeer gering. Daarom hebben wij tot op heden nog geen gezamenlijke prestatieafspraken vastgesteld. Aangezien wij sinds dit jaar ons woningbezit enigszins hebben uitgebreid door de aankoop van een complex, zijn wij van mening dat het voor 2019 en verder wel van belang is om tot prestatieafspraken te komen.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en uw lokale Woonvisie vormt samen met onze strategische koers en daarbij behorende ambities de basis waarop wij onze voorgenomen activiteiten in uw gemeente hebben gebaseerd.



## WONEN LIMBURG EN DE GEMEENTE MAASTRICHT

### 1. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

Wonen Limburg wil de zelf- en samenredzaamheid van onze bewoners bevorderen. We willen dat mensen de regie overpakken daar waar dat reëel is. En dat kan alleen als mensen zich thuis voelen in hun woning en zich geen zorgen hoeven te maken over hun financiën. Wij vinden betaalbaar wonen daarom een heel belangrijk maatschappelijk thema. De rol die Wonen Limburg hierin samen met u neemt kan divers zijn. Hieronder een aantal maatregelen dat we inzetten in 2019 en verder:

#### A. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen

Wij vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn. Op dit moment is 100 % van ons bezit in uw gemeente betaalbaar met een huurprijs onder de € 640,14 (aftoppingsgrens huurtoeslag 2018). Wij streven daarbij in samenwerking met u naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen. Wijken waarin kansrijken en kansarmen elkaar kunnen vinden en elkaar helpen. Alleen op die manier worden verschillende sociale netwerken aan elkaar verbonden en wordt de kans op sociaal-maatschappelijke groei van de groep die het nodig heeft daadwerkelijk verhoogd.

Daarnaast proberen wij de jaarlijkse huurverhoging te beperken voor alle huurders van onze woningen; voor 2018 is dat 1,4% (inflatievolgend).

#### B. We continueren het twee-hurenbeleid

Sinds januari 2016 hanteren wij in het kader van het passend toewijzen het twee-hurenbeleid. Dit wil zeggen dat bij woningen die worden toegewezen twee huurprijzen gelden: de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning toegewezen krijgt huurtoeslaggerechtigd is. Zo kunnen wij gezinnen toch een goed thuis bieden die dat anders niet zouden kunnen betalen. Bovendien behouden ze maximale keuzevrijheid in het woningaanbod. Zo bevorderen we de diversiteit in de wijk. Mede door dit beleid hebben wij in 2017 96% van onze vrijkomende woningen passend toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. In combinatie met onze grote betaalbare voorraad leveren wij door het twee-hurenbeleid een forse bijdrage aan de betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningen voor mensen met lagere inkomens. Wij investeren in 2019 voor het twee-hurenbeleid naar verwachting € 850.000 in het hele werkgebied van Wonen Limburg, waarvan bijna € 3.500 in uw gemeente. Omdat deze lagere huurprijs voor onbepaalde tijd geldt, lopen deze kosten de komende jaren nog behoorlijk op.

#### C. Met Wonen Limburg Accent zetten we in op het huisvesten van middeninkomens

Wonen Limburg wil zich hard maken voor de (lage) middeninkomens. Deze huishoudens komen namelijk maar beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning en als ze het willen is er voor hen vaak ook geen mogelijkheid om te kopen. Een serieuze 'tussen wal en schip' situatie. Volgens de nieuwe Woningwet is dit geen opgave voor een toegelaten instelling (woningcorporatie). Dit is een belangrijke reden geweest waarom Wonen Limburg juridisch is gesplitst en Wonen Limburg Accent is opgericht. Vanuit Wonen Limburg Accent kunnen we ons volop focussen op een groep woningzoekenden voor wie een sociale huurwoning noch een koopwoning een realistisch beeld lijkt: in principe zijn dat huurders met een huishoudensinkomen van € 36.000 tot € 55.000 bruto per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 710 tot € 950 per maand. Deze focus helpt ons bovendien bij ons streven naar gemengde wijken waarin kansrijk en kansarm elkaar ontmoeten. Wij zien in uw gemeente een opgave in het huisvesten van mensen met een middeninkomen. Wij willen graag samen met u deze opgave verkennen.



#### D. We willen voorkomen dat (huur)schulden oplopen

Ons ultieme doel is het voorkomen van schulden bij onze bewoners. Schulden slaan mensen lam, verdoven creatie en verbinding. Het signaleren van en helpen bij schulden zien wij dan ook als één van onze kerntaken. En dat gaat wat ons betreft verder dan alleen huurachterstanden. De eerste stap daarin is om onze bewoners die kampen met betalingsachterstanden in een vroeg stadium persoonlijk te benaderen om te voorkomen dat schulden oplopen. Want wij willen geen huisuitzettingen; een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. Om dit te bereiken is een preventieve aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner noodzakelijk. Een aanpak die we door intensieve samenwerking met onze partners in verschillende gemeenten al succesvol hebben ingezet. In uw gemeente willen wij graag aanhaken bij integraal gemaakte afspraken over vroegsignalering (huur) schulden. Wij verzoeken u ons hiervoor uit te nodigen.

#### E. We blijven budgetcoaches inzetten

Op het moment dat we in contact zijn met mensen met betaalachterstanden, proberen we samen, op basis van maatwerk, te komen tot structurele oplossingen. Zo kunnen alle huurders met betaalproblemen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. Door vroegtijdig huurders ondersteuning te bieden bij hun administratie kunnen (grotere) schulden voorkomen worden.

In 2017 zijn deze budgetcoaches ingezet voor 52 huurders in ons werkgebied. Met als resultaat dat door deze huurders in totaal € 100.000 aan schulden aan verschillende schuldeisers is afgelost. In 2019 zetten we de inzet van de budgetcoaches voort. We willen samen met u ook bekijken of we Humanitas in kunnen zetten om bewoners met kleinere betalingsproblemen te helpen met hun thuisadministratie.

#### F. Met energiemaatregelen dragen we bij aan de betaalbaarheid

In de periode 2017-2020 voeren we bij circa 4.000 woningen door heel Limburg energiemaatregelen uit. Dit levert naast een vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot ook minder woonlasten op voor onze bewoners. Voor deze 4.000 woningen vragen wij geen huurverhoging. Behalve dat we hiermee onze energetische doelstellingen willen realiseren, leveren we hiermee een extra bijdrage aan de betaalbaarheid. In hoofdstuk 4 leest u meer informatie over deze energieprojecten.

#### G. We blijven maatregelen zoeken om de betaalbaarheid te verbeteren

We zijn er nog niet. We zien het als onze uitdaging en missie om te blijven zoeken naar manieren waarop we de betaalbaarheid voor onze huurders kunnen verbeteren. En daarvoor zoeken we ook in 2019 de samenwerking met u als gemeente:

- Met een mogelijke experimentstatus vanuit het ministerie van BZK onderzoeken we de mogelijkheden om tijdelijke huurkortingen te geven aan huishoudens die op dit moment te hoge woonlasten hebben.
- We verkennen de inzet van [devoorzieningenwijzer.nl](https://devoorzieningenwijzer.nl), een applicatiedienst met als doel het voorkomen van huurachterstanden en het verminderen van de druk op lokale schuldhulpverlening.
- Door middel van eigen beheer, waarbij bewoners betaalde diensten zelf uitvoeren (zoals huismeestertaken, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en groenonderhoud), verbeteren we de betaalbaarheid voor deze bewoners.

## 2. WONEN, ZORG EN BIJZONDERE BEWONERSGROEPEN

De Limburgse wijken zijn gedurende de laatste decennia wezenlijk veranderd. Rijtjeshuizen met alleen maar huurders die in Nederland geboren zijn en die interesses en leefgewoontes delen, dat zien we minder en minder. Straten en complexen waar veel mensen met andere achtergronden, culturen en gewoontes, mensen met een GGZ achtergrond en mensen met andersoortige rugzakjes wonen, dat is het beeld van vandaag.

In onze dagelijkse praktijk komen wij steeds meer mensen tegen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning. Deze veelal kwetsbare bewoners kloppen, al dan niet via een zorgorganisatie, bij ons aan. We zien een steeds groter wordende groep die nu al bij ons woont en te maken krijgt met vraagstukken op het gebied van gezondheid, armoede, integratie, deelname op de arbeidsmarkt en/of onderwijs.

Wij willen ervoor zorgen dat deze mensen zich thuis voelen in hun woning en in de woonomgeving. Wij willen de bewoner de mogelijkheid bieden om zijn vraagstukken om te buigen naar kansen en hem ondersteunen bij het terugpakken van de eigen regie. Dit vraagt om een intensieve samenwerking met onze maatschappelijke partners, ervaringsdeskundigen maar vooral met de bewoner. Wij willen graag met u en alle netwerkpartners hierover in dialoog en komen tot een concrete aanpak die we in de prestatieafspraken vastleggen. Een aanpak die gebaseerd is op verbinding en ontmoeting met als doel om samenredzaamheid te realiseren.



Onze woonruimteverdeling gaat via 'Thuis in Limburg'. Woningzoekenden kunnen zich daar inschrijven om in aanmerking te komen voor een woning. De toewijzing aan kwetsbare bewoners gaat echter vaker buiten dit aanbodsysteem om. En omdat wij zien dat de vraag naar huisvesting voor deze bewoners groter wordt, monitoren wij dit nadrukkelijk zodat voldoende woningen beschikbaar blijven voor de reguliere woningzoekenden. In 2017 hebben we bijvoorbeeld 10% (exclusief statushouders) van onze vrijkomende woningen toegewezen buiten ons aanbodsysteem.



#### WELKOM THUIS VOOR STATUSHOUDERS

Integratie van nieuwkomers in de wijk bevorderen we met het project 'wennen aan de woning'. Hiermee helpen we statushouders om te gaan met hun huis en stimuleren we ze om kennis te maken met de burens. Ook stellen we gezamenlijk met enkele gemeenten taalvaringsplekken ter beschikking. En organiseerden we voor alle statushouders een Welkom Thuis middag. Een samenzijn met zo'n 250 statushouders, waarin we elkaar beter leerden kennen door elkaar op informele wijze te ontmoeten.

In 2019 wil Wonen Limburg extra aandacht besteden aan:

#### A. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Wij willen een thuis bieden aan mensen die nu nog verblijven in het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Gezamenlijk met u en andere partners zorgen wij voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én voor een zachte landing in de wijk. Met gemeenten en zorgorganisaties maken wij duidelijke afspraken over welke rol wij kunnen spelen in het faciliteren van deze uitstroom. De gemeente heeft de lead in het maken van die afspraken.

In zowel Parkstad als de Westelijke Mijnstreek hebben wij goede ervaringen met Housing voor het huisvesten en begeleiden van kwetsbare bewoners in een corporatiewoning vanuit de intramurale setting. Onlangs zijn binnen uw gemeente ook

afspraken gemaakt met Housing voor een integrale aanpak voor de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Wij willen graag aansluiten bij deze integrale aanpak. Hiertoe willen wij graag met u in gesprek.

Wij merken dat mensen die geacht worden uit te stromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang door 'het systeem' steeds vaker worden afgewezen voor een zelfstandige woning. Zij zijn volgens het systeem een te groot risico voor zichzelf en de kans op ernstige overlast voor de buurt is groot. Gevolg: deze mensen wonen op dit moment nergens en verblijven op straat of op andere plaatsen die niet goed voor hen en/of de woonomgeving zijn. Vanuit het principe 'iedereen kan wonen' voelt Wonen Limburg zich ook voor deze doelgroep verantwoordelijk. Ons doel is dat wij binnen onze mogelijkheden en in samenwerking met onze partners er voor zorgen dat ook deze mensen een thuis vinden.

In de gemeenten Heerlen en Weert zijn wij op dit moment bezig een experiment op te zetten om dit te realiseren. De geleerde lessen en de goede voorbeelden daar willen wij wanneer nodig ook in uw gemeente toepassen.

**B. Kwetsbare bewoners die al bij ons wonen**  
Natuurlijk hebben wij veel aandacht voor de mensen die in onze woningen komen wonen. Maar het grootste deel van de mensen waar wij mee te maken krijgen, woont al in een woning van ons. En ook een deel van deze bewoners heeft te maken met of krijgt te maken met vraagstukken op het gebied van gezondheid, armoede, integratie, deelname op de arbeidsmarkt en/of onderwijs. Bovendien zien wij steeds vaker dat bewoners niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere problematieken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid.

Deze kwetsbare bewoners hebben goede begeleiding nodig. Wij willen dat zij ondanks hun problemen ook echt onderdeel blijven (of worden) van het sociale netwerk in de wijk. In samenwerking met u en onze maatschappelijke partners zetten wij het professionele netwerk in om deze bewoners te ondersteunen. En dat op zo'n manier dat de bewoners zelf de regie hebben en dat zij optimaal gebruik maken van hun talenten.

#### C. Statushouders

De afgelopen jaren hebben wij in de hele provincie veel statushouders gehuisvest. In 2017 hebben we bijvoorbeeld 347 statushouders gehuisvest. Net als afgelopen jaren doen wij ook in 2019 ons uiterste best om uw taakstelling in het huisvesten van statushouders naar rato van ons woningbezit in uw gemeente te realiseren.



Vorig jaar constateerden we dat statushouders niet altijd de duurzame start in de wijk maken die zij verdienen. Om de statushouders wel dat 'welkom thuis-gevoel' te geven, hebben wij met u en de huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt over die duurzame start. Graag werken wij deze afspraken lokaal of regionaal verder uit.

#### D. Arbeidsmigranten

De economie draait op volle toeren. En dat merken we in Limburg ook. Bedrijven halen werknemers uit andere regio's en verschillende landen naar Limburg om het werk gedaan te krijgen. Deze mensen moeten ook ergens wonen. Wonen Limburg wil graag meedenken over concepten hoe we gezamenlijk ook voor arbeidsmigranten een structureel welkom thuis kunnen realiseren. Wij vragen van u als gemeente het werven van bedrijvigheid, de verkoop van bedrijventerreinen én de huisvesting en integratie van arbeidsmigranten in samenhang aan te pakken.

### 3. LEEFBAARHEID: WELKOM THUIS!

Wij willen dat onze bewoners zich prettig voelen in hun huis en woonomgeving. Daarvoor is niet alleen een schone, hele en veilige woonomgeving van groot belang, maar ook de saamhorigheid in een buurt. Daarom zet Wonen Limburg flink in op het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken. We gebruiken hiervoor objectief vastgestelde wijkprofielen en de eigen ervaringen die wij hebben in de wijk. Samen met u, bewoners, de huurdersorganisaties en andere partners werken we aan van een huis een thuis maken.

#### A. Van "zorgen voor" naar "zorgen dat"

De beweging die in 2018 is ingezet om de omslag te maken van "zorgen voor" naar "zorgen dat", zetten we in 2019 voort. We vertrouwen op de kracht van buurten en wijken om zelf te bepalen wat er op het gebied van leefbaarheid nodig is. Onze rol verschuift van initiatiefnemer naar ondersteuner en aanjager. We zetten deze beweging extra kracht bij door besteding, verdeling en verantwoording van ons leefbaarheidsbudget op diverse plaatsen over te dragen aan bewoners.

Bovenstaande beweging vergroot het eigenaarschap van bewoners en we gaan nog een stap verder. We experimenteren in 2019 met een sterkere rol van huurders in Verenigingen van Eigenaren, verbinden partijen in de wijk met elkaar, en ondersteunen coöperatieve initiatieven. We stimuleren eigen beheer in onze complexen en bij nieuwbouw zorgen we dat ontmoeten al ruim vóór de opleverdatum een kernwaarde is.

In deze beweging blijven we oog houden voor het ondersteunen van bewoners die moeite hebben met meedoen in de wijk. Sommigen hebben net een beetje extra hulp nodig. We helpen door hen hun eigen talenten te laten ontdekken en in te zetten.

Of we activeren netwerken die bewoners faciliteren om dit te doen.

Eigenaarschap op elk niveau maakt verbondenheid in de wijk of het dorp groter. Dát verstaan we onder Welkom Thuis!

#### B. Verbinden is niet altijd een kwestie van budget

De mate waarin wij onze doelen behalen is minder dan in 2018 afhankelijk van het gereserveerde leefbaarheidsbudget. Van veel groter belang is de mate waarin we erin slagen de geschetste beweging aan te jagen en bewoners dat te laten doen waar ze goed in zijn. We geloven erin dat ieder mens talenten en ervaringen heeft die van meerwaarde zijn voor anderen. Door te verbinden creëren we vormen van wederkerigheid en samenredzaamheid.

We kiezen ervoor zowel gepland als ongepland in de wijken en buurten aanwezig te zijn. Onze wijk- en complexbeheerders zijn op straatniveau een herkenbaar aanspreekpunt. De ontmoetingen die daar ontstaan leiden tot een grotere invloed van bewoners op hun woonomgeving en bieden handvatten voor een inclusieve samenleving. We komen achter de voordeur bij probleemgedrag en nemen de tijd om daarin het verschil te kunnen maken voor bewoners. We komen ook achter de voordeur om gesprekken met bewoners te voeren zonder dat daar een directe aanleiding voor is. Elke stem en elk gesprek levert waardevolle informatie op over wensen, dromen en zorgen.

Onze leefbaarheidsmedewerkers kennen de partners in de wijken waarin ze werkzaam zijn. Bij complexe problematiek van individuele bewoners is snel het juiste netwerk actief.

We helpen bewonersgroepen bij het duiden van buurt- en wijkprofielen, waardoor bewoners zelf gerichte interventies kunnen voorstellen en uitrollen.

We volgen de maatschappelijke trends en ontwikkelingen en delen die kennis graag. We anticiperen op de snel veranderende samenleving. Samen met partners en bewoners komen we tot innovaties die niet alleen aansluiten bij het nu, maar juist ook voorsorteren op de vraagstukken van morgen.

Iedereen is welkom, iedereen verdient een thuis!

#### C. Welkom thuis in uw gemeente

In elke gemeente waar wij bezit hebben, zetten we leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders in, stimuleren we eigen beheer van bewoners, jagen we coöperatieve vormen en buurtondernemingen aan en zetten we het leefbaarheidsfonds in waarmee we bewonersinitiatieven ondersteunen.

Voor meer informatie en voorbeelden verwijzen wij u naar de bijgevoegde gemeentekaart en naar [maatschappelijkekaart.wonenlimburg.nl](http://maatschappelijkekaart.wonenlimburg.nl). Een voorbeeld is Spil in de Wijk. Deze netwerkconferentie waar partners in de wijk elkaar ontmoeten en mooie verbindingen ontstaan, organiseren wij samen met de Provincie Limburg, enkele gemeenten en maatschappelijke organisaties.



#### **BUURTCIRKEL**

In het project Buurtcirkel werken we samen met anderen aan het opzetten van een netwerk voor mensen die niet meer de ondersteuning vanuit een instelling krijgen, maar hiervoor op anderen in de wijk zijn aangewezen. Een Buurtcirkel is een groepje bewoners die elkaar regelmatig ontmoeten, helpen en samen optrekken. Iedere deelnemer zet zijn eigen talenten in voor anderen en vraagt om hulp wanneer zaken niet zelfstandig lukken.

#### **D. Onze uitgaven aan leefbaarheid**

De uitgaven die Wonen Limburg doet aan het verbeteren van de leefbaarheid zijn soms toe te wijzen aan een specifieke gemeente, omdat het project enkel in deze gemeente wordt geïmplementeerd. Soms zijn ze ook (nog) niet toe te wijzen aan een gemeente, omdat we nog niet weten waar we het project gaan implementeren of omdat de implementatie meerdere gemeenten raakt. Daarom hebben wij de totale leefbaarheidskosten onderverdeeld in drie categorieën:

- Leefbaarheidsprojecten: middelen en projecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente. Wij schatten in dat wij in 2019 in uw gemeente € 805 investeren in leefbaarheidsprojecten.
- Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in uw gemeente zijn € 21.800 in 2019.
- Algemene leefbaarheidsmiddelen: middelen en projecten die we Wonen Limburg-breed inzetten of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de

bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan uw gemeente toegewezen. Wij schatten in dat wij in uw gemeente in 2019 € 10.500 uitgeven aan algemene leefbaarheidsmiddelen.

We kunnen nu al aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning gaat overstijgen. Voor uw gemeente schatten wij namelijk in dat wij in 2019 op ongeveer € 183,00 per daeb-woning uitkomen. Omdat u en de huurdersorganisaties de leefbaarheid van onze wijken net zo belangrijk vinden als wij, gaan wij er vanuit dat u ook in 2019 hiermee weer kunt instemmen.

#### **4. DUURZAAMHEID EN KWALITEIT**

Duurzaamheid is een breed begrip dat wij tegenwoordig liever toekomstbestendigheid noemen. Wij zien toekomstbestendigheid zeker niet alleen in relatie tot ons vastgoed. Maar ook in relatie tot materialen, groen, mobiliteit, energie en dat allemaal in de context van samen werken, wonen en leven. Wij geloven in een algehele duurzame aanpak.

Onlosmakelijk verbonden met het thema duurzaamheid is de beweging van lineaire economie naar circulaire economie. Daar waar grondstoffen nu vaak nog gebruikt worden om producten te maken, te verbruiken en te vernietigen, gaan we steeds meer naar het behoud van grondstoffen voor hergebruik. Daarbij zien we bijvoorbeeld onze woningen als grondstoffenbank. Wij vragen u deze beweging te ondersteunen.

Wij willen met onze aanpak de wensen en draagkracht van de bewoners centraal stellen, gebruik maken en ontlasten van de woonomgeving en onze organisatie slim inzetten. Om dit te bereiken is een gedragsverandering nodig. Bij onszelf, onze partners en onze bewoners. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om hier een bijdrage aan te leveren. Hiertoe zijn we op zoek naar nieuwe coalities, initiatieven en middelen om onze doelstellingen te bereiken. 'Bewoners' vatten we daarbij breed op: het gaat niet alleen om huurders, maar om alle bewoners van een buurt waarin Wonen Limburg bezit heeft.

#### **A. Onze woningen aardgasvrij en CO2-neutraal**

Alle woningen en panden in het bezit van Wonen Limburg zijn uiterlijk in 2050 CO2-neutraal. Onze nieuwbouwprojecten worden vanaf 2017 (waar mogelijk) al aardgasloos opgeleverd. Ook experimenteren wij in het aardgasloos maken van de bestaande bouw zodat we in 2030 zoveel mogelijk woningen hebben afgekoppeld.



Daarbij hebben we als einddoel dat de bouw-, sloop- en renovatiewerkzaamheden van Wonen Limburg en haar ketenpartners volledig energie- en grondstoffenneutraal zijn in 2050.

Eind april heeft de Provincie Limburg het Limburgs aanbod aan de regering gedaan om Limburg verder te verduurzamen. De Limburgse corporaties pakken daarin samen met de Provincie de verantwoordelijkheid voor een duurzame, aardgasvrije woningvoorraad in Limburg. Deze aanpak van de gezamenlijke corporaties richt zich op drie thema's: (1) warmtetransitie, (2) wijkgerichte energietransitie én (3) de problematiek van het energetisch verbeteren van particulier bezit in bijvoorbeeld Verenigingen van Eigenaren.



#### **VERGROENEN VAN ONZE WONINGEN**

Het vergroenen van onze woningen is een typisch voorbeeld van duurzaamheid in de breedte. Door meer groen en minder stenen vindt het regenwater beter zijn weg. Meer groen brengt echter ook meer burenccontact met zich mee. Bewoners zetten zich samen in voor het groenonderhoud en maken meer gebruik van de ontmoetingsruimten omdat die nu veel gezelliger zijn aangekleed.

#### **B. Wij voeren op grote schaal energetische verbeteringen uit**

In de periode 2017-2020 investeert Wonen Limburg circa € 100 miljoen om 4.000 woningen energetisch te verbeteren naar een minimaal label B. Voor uw gemeente zijn in 2019 geen energetische verbeteringen aan ons bezit gepland.

**C. We willen externe warmtebronnen gebruiken**  
Wij ontwikkelen een vastgoedstrategie voor ons totale bezit met als einddoel CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050. Eerste prioriteit voor Wonen Limburg daarin is het realiseren van de kansen die er liggen voor het verwarmen van onze woningen door externe warmtebronnen. Denk daarbij aan biomassa en restwarmte van industrie zoals Het Groene Net (in 2018 onderzoeken we de mogelijkheid om 600 woningen aan te sluiten hierop), geothermie en Mijwater voor de dichtbebouwde omgeving. Wonen Limburg is actief bij de ontwikkeling en het

onderzoek van deze warmtekansen en pakt deze in samenwerking met de gemeente graag op.

#### **D. Vrijkomende woningen voorzien wij van zonnepanelen**

Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. In 2017 kregen zo 750 huizen zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen.

#### **E. We koppelen hemelwaterafvoeren af**

De stijgende buitentemperatuur zorgt voor extreme weersomstandigheden. Om dit nu en in de toekomst het hoofd te kunnen bieden, ziet Wonen Limburg klimaatadaptatie van de woonomgeving ook als haar verantwoordelijkheid. In dit kader starten we in 2018 dan ook drie grootschalige afkoppelpilots van de regenpijp naar de riolering in Heel, Leveroy en Venray. Uiteindelijk willen we op basis van de resultaten hiervan al onze woningen afkoppelen en daarbij doen we nadrukkelijk een beroep op uw medewerking.

#### **F. We zetten energiecoaches in**

Hiermee helpen we bewoners inzicht te krijgen in het energieverbruik in de woning. Alle huurders kunnen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een energiecoach. In 2017 hebben we 119 adviezen uitgegeven in ons werkgebied en dat willen we in 2019 uitbreiden.

#### **G. Bewoners gaan zelf aan de slag met energie-uitgaven**

Wij zetten naast de persoonlijke benadering ook in op digitale hulpmiddelen om onze bewoners te informeren over het eigen energieverbruik en een duurzame woning en woonomgeving.

#### **H. Planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud**

Afgelopen jaar hebben we per woning gemiddeld ongeveer € 1.300 uitgegeven aan planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud. Ook in 2019 blijven we investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad. De eerder genoemde energieprojecten zijn hier een goed voorbeeld van. Daarnaast zien we dat vanuit wet- en regelgeving steeds meer gevraagd wordt onder andere op het gebied van asbest- en brandveiligheidsbeleid. Voor 2019 gaan we onze onderhoudsnorm dan ook herijken voor zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent. Dit is momenteel in ontwikkeling en wordt in de prestatieafspraken verder uitgewerkt.

In het kader van onze strategische koers gaan we eigen onderhoud door bewoners introduceren. In welke vorm en op welke schaal dit toegepast kan worden, wordt in 2018 onderzocht. In de prestatieafspraken voor 2019 kunnen we hier verder op inzoomen.



## 5. VASTGOEDONTWIKKELINGEN

Een huis is een dak boven je hoofd, een 'thuis' is veel meer dan dat: dat is een fijne en veilige woonomgeving. Ons vastgoed zetten we in als een middel om dat thuis te realiseren. Dus moet onze vastgoedportefeuille op orde zijn. In ons portefeuilleplan omschrijven we de lange termijn doelstellingen voor ons vastgoed per woonmarkt. Hierin staat de opgave tot sloop, verkoop, transformatie, nieuwbouw en aankoop opgenomen.



### KOMPASWONINGEN

Vanwege het te verwachten dalend aantal huishoudens in de toekomst, zijn we terughoudend in het bouwen van reguliere woningen met een afschrijving van 50 tot 100 jaar. We kiezen er daarom voor om ook in te zetten op tijdelijke huisvestingsconcepten. We noemen deze tijdelijke woningen onze Kompaswoningen. De tijdelijkheid kan ook worden gerealiseerd middels transformatie van bestaande gebouwen.

#### A. Nieuwbouw, transformatie en sloop

Voor 2019 hebben wij binnen uw gemeente geen plannen op het gebied van nieuwbouw, transformatie en sloop.

De mogelijkheid bestaat om bij gebleken behoefte in uw gemeenten tijdelijke woningen – de zogenaamde Kompaswoningen – te realiseren. Mochten wij in uw gemeente aan de slag gaan met tijdelijke woningen dan vragen wij ook van u een bijdrage, door bijvoorbeeld flexibiliteit in procedures of het beschikbaar stellen van gronden.

Als wij bij een grote renovatie of sloop/nieuwbouw bewoners (tijdelijk) moeten verhuizen, dan hebben wij daarvoor een modelovereenkomst die leidend is voor het gesprek tussen Wonen Limburg, de bewoners en de regionale huurdersorganisaties. Dit 'raamwerk Sociaal Plan' hebben wij met onze Huurdersraad opgesteld. Per project kan het Sociaal Plan indien nodig aangevuld worden met specifieke lokale afspraken.

#### B. Aankoop en verkoop

Om voldoende liquiditeit te behouden voor het doen van investeringen en zeker ook om aan de vraag vanuit de woningmarkt te voldoen, verkopen wij een gering aantal woningen. In 2017 hebben we 108 woningen verkocht. In 2019 zijn wij voornemens om van onze 26.000 woningen in totaal 115 woningen bij mutatie te verkopen, verspreid over ons hele werkgebied. Hiervan verkoopt Wonen Limburg 105 woningen en Wonen Limburg Accent 10 woningen. Daarnaast willen we in het kader van de strategische koers vanuit Wonen Limburg nog eens circa 10 woningen verkopen aan een wooncoöperatie of soortgelijk initiatief. Bij de verkoop van woningen letten wij er op dat wij een gezonde diversiteit behouden.

In 2018 hebben we een complex van Woonpunt aangekocht op de Stellalunet op Ceramique. Het betreft hier geliberaliseerd bezit voor Wonen Limburg Accent.

#### C. Samen Wonen

Uit een recente enquête waarin Wonen Limburg 14.000 adressen heeft aangeschreven in Limburg, blijkt dat steeds meer mensen zelf actief aan de slag willen om de woning en woonomgeving van de toekomst vorm te geven. Aanleiding voor deze uitvraag is de beweging die overheid, zorgorganisaties en woningcorporaties hebben ingezet om het initiatief en de regie steeds meer bij de bewoners van een wijk te leggen.

Deze initiatieven variëren van de realisatie van nieuwe woonvormen waarbij mensen zelf invulling geven aan hun woonomgeving tot initiatieven waarbij wijkbewoners meer willen gaan samenwerken en zorgen voor elkaar. Vastgoed wordt daarbij als middel ingezet om te streven naar goed nabuurschap en daar waar behoefte is dingen gezamenlijk te doen. Onder de noemer 'Samen Wonen' willen wij samen met u en onze huurdersorganisaties deze initiatieven aanjagen, stimuleren en daar waar nodig bijstaan met kennis of financiële ondersteuning.



wonenlimburg.nl



# GEMEENTE MAASTRICHT

## Welkom Thuis!

In 2017 hebben we onze strategische koers 'Welkom Thuis!' vastgesteld. Twee belangrijke ambities daarin zijn:

1. **Gemengde wijken en verbinden van netwerken**  
Versterking van de samenredzaamheid van de maatschappij. Daar staan we voor. Het verbinden van mensen en het omarmen en ondersteunen van buurtbewegingen die in de wijk ontstaan. Zodat bewoners elkaar vinden en samen kunnen werken aan hun eigen woonomgeving en sociaal netwerk. Maar ook willen we ons richten op de toegang tot de goede netwerken, dit is immers precies wat kansrijken in veel gevallen van kansarmen scheidt. Juist door het ontbreken van een netwerk van vrienden of bureu met perspectief, raken mensen verder op achterstand.

Een goed netwerk kan zorgen voor toegang tot werk maar ook voor een goed vangnet en het gevoel er bij te horen. Daarom roepen we alle gemeenten, maatschappelijke partners en ondernemers op om die nieuwe, netwerk- doorbrekende verbindingen te organiseren.

2. **Een betaalbare en duurzame toekomst**  
Wij willen het wonen ook op de langere termijn betaalbaar houden voor onze huurders. Dat doen we onder andere door het versneld doorvoeren van de energietransitie. De transitie geven we vorm door het terugdringen van de energievraag, het aardgasvrij maken van ons bezit en het overschakelen op duurzame vormen van energieopwekking en verwarming.

Meer weten? Kijk dan op [www.wonenlimburg.nl](http://www.wonenlimburg.nl).

## Leefbaarheid in de wijk

1

### BUURTBEEMIDDELING

Samen met gemeente, collega corporaties en een maatschappelijke organisatie faciliteren wij buurtbemiddeling om buurtgenoten die onderling problemen hebben weer met elkaar in gesprek te brengen. Goed getrainde vrijwilligers helpen de partijen om het contact te herstellen en oplossingen te bedenken voor hun conflict.

2

### SCHOON GMS EN GO4IT!

Schoon GMS en Go4it! bieden cliënten met een verslavingsproblematiek en jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt een zinvolle dagbesteding. Zij krijgen de mogelijkheid hun leefsituatie en het gevoel van eigenwaarde te verbeteren.

3

### LEEFBAARHEIDSFONDS

Wonen Limburg stimuleert huurders met ideeën om hun woonomgeving te verbeteren. Dit kan gaan om activiteiten die de sociale samenhang bevorderen of om fysieke ingrepen in de buurt van de huurwoningen die de leefbaarheid bevorderen. Wij ondersteunen in samenwerking met de gemeente deze bewoners met kennis en indien nodig met financiële middelen.

## Vastgoed

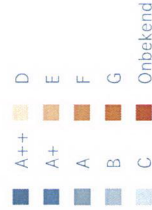
### FACTS & FIGURES

|                           | wonen limburg | accent | totaal | wonen limburg totaal                        |
|---------------------------|---------------|--------|--------|---------------------------------------------|
| Aantal woningen           | 108           | 73     | 181    |                                             |
| Appartementen met lift    | 108           | 73     | 181    | Toegankelijkheid 55+ 109                    |
| Appartementen zonder lift | 0             | 0      | 0      | Wandelstok 109                              |
| Eengezinswoningen         | 0             | 0      | 0      | Rollator 109                                |
| Levensloopbestendig       | 0             | 0      | 0      | Rolstoel 109                                |
| Eengezinswoningen         | 0             | 0      | 0      | Gemiddelde woonduur 12,7 jaar               |
| Overig vastgoed           | 1             | 69     | 70     | Gemiddelde WOZ-waarde € 129.981             |
|                           |               |        |        | Gemiddelde leegwaarde € 120.195             |
|                           |               |        |        | Gemiddelde gecorrigeerde wachttijd 1,2 jaar |
|                           |               |        |        | Gemiddelde mutatiegraad 5,5%                |

### HUURPRIJSKLASSE



### ENERGIE-INDEX



Gemiddelde  
netto huurprijs

€ 538

Gemiddelde huurprijs  
bij nieuwe verhuur

€ 561

### **Bijlage 3 Plan van aanpak Wonen en Zorg voor Ouderen**

**bij Raadsinformatiebrief “Toezending stukken volgens afspraken stadsronde evaluatie Prestatieafspraken 2017”**

#### *Toelichting vooraf*

Om de vraagstukken rondom wonen en zorg voor ouderen concreet op te pakken, zal een werkgroep, met deelnemers vanuit woningcorporaties, gemeente, zorgorganisaties, de integrale adviescommissie en de huurdersbelangenverenigingen, aan de slag gaan.

Het betreft zowel het oppakken van praktische knelpunten als het voorbereiden, bedenken en uitwerken van mogelijke toekomstige scenario's.

Deze werkgroep heeft gezamenlijk de opdracht geformuleerd, zoals die vastligt in het bijgevoegde plan van aanpak. Deze werkopdracht is 20 september jl. vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW). Naast de vaste deelnemers wethouder Wonen en wethouder WMO, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen, was voor dit thema ook een zorgorganisatie aanwezig.

In 2018 wordt voorbereidend werk gedaan in de vorm van onderzoek en bundelen van afspraken, alsmede het oplossen van praktische knelpunten. Gezien het tijdstip van de bestuurlijke vaststelling, zal dit in 2019 nog doorlopen. Daarna volgt het opstellen van mogelijke scenario's.

Besluitvorming die in 2019 of 2020 hieruit voort kan komen vindt plaats via de gebruikelijke gremia (m.b.t. prestatieafspraken met woningcorporaties via het college en m.b.t. verordening WMO via de gemeenteraad).



## **Plan van aanpak / opdracht werkgroep Wonen & Zorg voor Ouderen (WZO)**

(definitieve versie)

### **Vaste deelnemers (afgevaardigd door hun organisatie):**

- Woningcorporaties
- Zorgaanbieders
- Gemeente: Beleid sociaal
- Gemeente: Beleid wonen
- Gemeente: uitvoering Wmo
- Afvaardiging adviescommissies Sociaal Domein
- Huurdersbelangenvereniging
- "linking pin" vanuit reguliere beleid gemeente mbt beleid preventie/cliëntondersteuning

**Taak leden werkgroep:** namens de organisatie afstemmen, informatie vanuit de eigen organisatie in de werkgroep brengen en informatie / ideeën vanuit de eigen werkgroep in de eigen organisatie uitzetten, terugleggen en afstemmen (inclusief check bij de eigen bestuurder).

### **Uiteindelijke doel:**

Toekomstbestendige ouderenhuisvesting- in ieder geval goede, voldoende, betaalbare en bereikbare woningen, waarin wonen en zorg optimaal op elkaar afgestemd zijn.

### **Doel opdracht werkgroep:**

De werkgroep heeft tot doel om mogelijkheden en scenario's voor te bereiden en uit te werken, alsmede daarmee samenhangende samenwerkingsafspraken, die uiteindelijk worden vastgelegd in een Convenant. En tevens om bij praktische zaken eventuele knelpunten gezamenlijk op te pakken en op te lossen.

*De ambitie uit het coalitie akkoord, om de aandacht voor ouderen in verschillende beleidsvelden te integreren, wordt binnen zowel de beleidsvelden wonen als zorg met dit plan van aanpak vorm gegeven.*

### **Korte samenvatting activiteiten en tijdpad (zie pagina 4 voor de gedetailleerde uitwerking):**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2018</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Voorbereidende onderzoeken (als input voor vraagstukken scenario-ontwikkeling, die in 2019 worden uitgewerkt in scenario's)</li><li>- Verzamelen van benodigde informatie</li><li>- Vastleggen reeds bestaande afspraken</li><li>- Oplossen praktische knelpunten</li></ul>                       |
| <b>2019</b>      | Scenario-ontwikkeling mbt 2 vraagstukken (de voorbereidende onderzoeken vormen hiervoor input): <ol style="list-style-type: none"><li>1. vraagstuk woningaanpassing versus verhuisindicatie</li><li>2. vraagstuk matchen vraag en aanbod aangepaste woningen en geclusterd verzorgd wonen</li></ol> <p>En daarna: opstellen convenant</p> |
| <b>2019/2020</b> | Convenant tekenen en indien noodzakelijk aanpassing van de verordening                                                                                                                                                                                                                                                                    |



### Afbakening:

De werkgroep gaat primair (nog) **niet** over:

- A. Alternatieven op de woningmarkt. Dit wordt in een apart project opgepakt.
- B. Verhuizen naar geschikte woning faciliteren zonder Wmo-verhuisindicatie. Dit zal in een latere fase worden opgepakt.
- C. De preventieve zaken worden primair in regulier beleid/via cliëntondersteuning opgepakt. Het betreft dan:
  - Een breed aanbod diensten ter bevordering van veilig en comfortabel wonen, ook op hogere leeftijd (incl. zoeken financiering + structurele inbedding uitrol pilot Langer Thuis Wonen) . Systeem vroegsignalering t.b.v. ouderen die langer thuis wonen.
  - Bestaand beleid 'mantelzorg' aansluiten op het beleid 'wonen en zorg voor ouderen'

De werkgroep wordt wel op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via een afgevaardigde ("linking pin") in de werkgroep. Op de knooppunten tussen de preventie en de vraagstukken waar de werkgroep zich mee bezig houdt kunnen op deze wijze wel de verbindingen tot stand worden gebracht.

### Belangrijke deadline:

- Gemeentelijke Verordening Wmo / beleidsregels Wmo vanaf 2019. In september 2018 zal de inhoud hiervan in concept gereed moeten zijn. Een aantal details, zoals normbedragen woningaanpassingen dienen uiterlijk in november gereed te zijn.

### Vraagstuk woningaanpassing – verhuisindicatie

Aan dit vraagstuk zitten meerdere kanten, met verschillende belangen en knelpunten (o.a. wens burgers woningaanpassing, advies verhuisindicatie bij te hoge kosten, leegstand aangepaste woningen, huursprong/betaalbaarheid, tekorten personeel zorg, terwijl in niet-aangepaste woningen meer uren zorg moeten worden ingezet)

- ⇒ Hier hangt ook mee samen het vergroenen van de locaties geclusterd verzorgd wonen (in het kader van beschikbare capaciteit)
- ⇒ Hier hangt ook mee samen de capaciteit in oost (wijk-visies)

**Dit vraagstuk vraagt meer tijd.**

**Ook het vraagstuk "matching vraag en aanbod aangepaste woningen en geclusterd verzorgd wonen" vraagt meer tijd.**

Huidige situatie loopt matching vraag en aanbod via 3 kanalen:

1. Via TIL (Thuis in Limburg)
  2. Via zorgaanbieder
  3. Zorgaanbieders met eigen aanbod
- ⇒ **Op welke manier kunnen vraag en aanbod op 1 punt samenkomen?**





**Omdat deze 2 vraagstukken meer tijd kosten, is een definitief convenant niet te realiseren in 2018. Vandaar voorgesteld tijdpad naar Convenant:**

- ⇒ Proces naar Convenant in 2 stappen:
- In 2018 de praktische samenwerkingsafspraken bundelen en vastleggen (zaken waar nu al overeenstemming over is)
  - Eind 2019/2020 Convenant, waarin ook uitspraken over vraagstuk woningaanpassing – verhuisindicatie zijn meegenomen, met eventueel als gevolg dat de verordening/beleidsregels Wmo aangepast dienen te worden.

**Er zijn 2 onderwerpen die op korte termijn geen actie vragen, maar waar de werkgroep wel de stand van zaken zal monitoren:**

1. Fokus woningen: Volgens opgave van stichting Fokus zijn er op dit moment zijn er voldoende Fokus-woningen.
2. Actief werken aan uitgroei scheefwonen: Het scheefwonen eindigt pas als mensen verhuizen. Er zijn geen mogelijkheden om mensen actief (verplicht) te laten verhuizen. De thema komt wel aan de orde bij de verbetering van de verdeelsystematiek + ondersteuning van ouderen in het kader van Langer Thuis Wonen.



## Voorgesteld tijdpad in grote lijnen:

### 2018:

- A. Eenvoudige aanpassingen verordening Wmo
  - aanpassing tarieven woningaanpassing
- B. praktische knelpunten uitvoering oppakken
  - Inzet ergotherapiekennis bij consultants en voldoende capaciteit en voldoende kennis m.b.t. technische aanpassingen bij consultants
  - 1 aanspreekpunt voor corporaties bij team Wmo van de gemeente
  - Duidelijkheid over wel/geen koppelcontracten
  - Brandveiligheid: welke informatie moet gegeven worden + aan wie + via welke kanalen
- C. voorbereidende onderzoeken m.b.t. vraagstuk woningaanpassing – verhuisindicatie
  - Onderzoek kosten vergroenen locaties geclusterd verzorgd wonen (dienen de aangewezen gebouwen aan het vastgestelde minimumniveau nieuwbouw te voldoen?)
  - Knelpunten vergunningen en welstand geclusterd verzorgd wonen in kaart brengen en oplossen dan wel processen met doorlooptijd in kaart brengen.
  - Onderzoek motieven om niet te verhuizen bij verhuisindicatie
  - Onderzoek witte vlekken Dit is in beeld: er is stadsbreed voldoende capaciteit, in west teveel, in oost te weinig (met name om reden van betaalbaarheid).  
De capaciteit van de zorg meenemen evenals effect op vastgoed bij eventuele herverdeling/spreiding.
- D. voorlopige samenwerkingsafspraken bestuurlijk vastleggen (tarieven, afspraken samenwerking, minimumniveau geclusterd verzorgd wonen e.d.)
  - Inventariseren welke afspraken er al liggen en deze bundelen
  - Afstemming verantwoordelijkheidsverdeling / eigendom lijst woningaanpassingen (“demarcatielijst naar voorbeeld gemeente Breda”)
  - Definitie zorgwoning aanpassen in de verordening : onderzoeken in welke verordening is deze vastgelegd + op welke wijze deze veranderd zou moeten worden.
  - Concept samenwerkingsafspraken opstellen
- E. Pilot clusteren instroom aangepaste woningen/GVW Wmo
  - Matchen vraag en aanbod aangepaste woningen / geclusterd verzorgd wonen met mensen met een indicatie Wmo
- F. Volgen stand van zaken vanuit regulier beleid/ cliëntondersteuning:
  - Uitrol pilot langer thuis naar andere wijken/buurtten: gemeente financiert buurtnetwerken vanuit budget Wmo om dit zelf uit te voeren

### 2019:

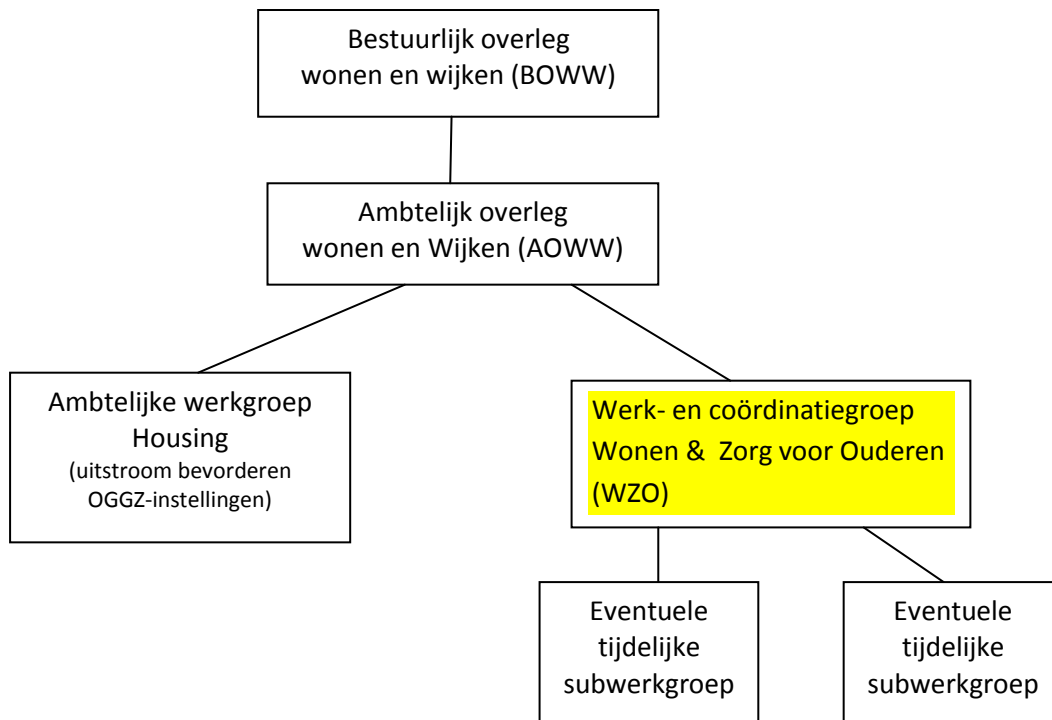
- G. Scenario's opstellen in vraagstuk woningaanpassing – verhuisindicatie (belanghebbenden zijn in ieder geval: ouderen/toekomstige ouderen, Mosae zorggroep/Envida, woningcorporaties, zorgverzekering, gemeente)  
**Hierin worden meegenomen onderdelen: C, D en E**
- H. Convenant opstellen, waarin de samenwerkingsafspraken worden meegenomen en daar waar nodig herijkt. In het convenant worden principe-afspraken gemaakt mbt het vraagstuk  
**Hierin worden meegenomen de onderdelen C, D, E en G**
- B. (vervolg) Daar waar noodzakelijk praktische knelpunten oppakken.
- F. (vervolg) Volgen stand van zaken vanuit regulier beleid/ cliëntondersteuning:
  - Brainstorm mogelijke nieuwe arrangementen (ook e-health/domotica) om langer thuis wonen mogelijk te maken voor kwetsbare doelgroepen
  - Mantelzorg
  - Vroegsignalering t.b.v. ouderen die langer thuis wonen

### 2019/2020:

- H. (vervolg) Convenant tekenen
- A. (vervolg) Indien van toepassing: aanpassing verordening Wmo tbv 2020 of 2021



**Bijlage**    **Voorgestelde structuur:**



Bestuurlijk overleg wonen in wijken breed (BOWW)

Ambtelijk overleg wonen in wijken breed (AOWW)

- ⇒ Aandachtspunt: voor het onderdeel Wonen en Zorg voor Ouderen het wenselijk om bij het BOWW en AOWW op agenda vertegenwoordiging vanuit de zorgaanbieders toe te voegen.

Daaronder t.b.v. input in AOWW

- ⇒ Ambtelijke werkgroep Housing Maastricht t.b.v. bevorderen uitstroom OGGZ-instellingen
- ⇒ werkgroep Wonen & Zorg voor Ouderen (WZO)
- Deze werkgroep, met vaste bemensing, (bijv. beleidsmedewerkers) bekijkt wie binnen hun organisatie de beste persoon is om input te leveren voor de verschillende vraagstukken