



Wonen en wijken Maastricht 2017

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





Samenvatting

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

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

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

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

1. Betaalbaarheid

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

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

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

2. Wonen en zorg

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

3. Beschikbaarstelling

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

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

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

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

4. Woonmilieus

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

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

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

5. Doe-democratie en Eigen Kracht

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

6. Veiligheid

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

7. Duurzaamheid.

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

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

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



Inleiding

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

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

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

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

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



H1. Landelijke kaders

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

Dit zijn in het kort de hoofdlijnen van de Woningwet:

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

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

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

H2. Betaalbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de hierna volgende prestatieafspraken.

Vastgoedsturing

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

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

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

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

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

Huurbeleid

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

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

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

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

Gemeentelijke woonlasten

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

Communicatie en informatie

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

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

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

Monitoring

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

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



H3. Wonen en zorg

Prioriteiten

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

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

Langer Thuis Wonen

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

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

Geclusterd Verzorgd Wonen

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

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



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

Maatschappelijke zorg / GGZ

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

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

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

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

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



H4. Beschikbaarstelling (woonruimteverdeling)

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

Doelgroepen met voorrang

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

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

Huishoudens met lage middeninkomens

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

Vrije toewijzingen

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

Jongeren

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

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

Zorggeschikte woningen

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

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

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

Handhaving overige bijzondere doelgroepen

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

Starters

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

Statushouders en asielzoekers

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

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

Verdere verfijning in de systematiek

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

Integratie Woningburo en Thuis in Limburg

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



H5. Woonmilieus

Ontwikkeling woonmilieus

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

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

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

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

Vastgoedontwikkeling 2017

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

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

Voorgenomen vastgoedontwikkeling 2018-2021

Maasvallei

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

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

Woonpunt

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

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

Servatius

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

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

DAEB en niet-DAEB

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

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

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

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



H6. Doe-democratie en Eigen Kracht

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

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

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

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



H7. Veiligheid

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

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

Aanpak (zware) woonoverlast

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

Verbeteren veiligheidsbeleving in de dagelijkse woonomgeving

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

Drugsoverlast

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

H8. Duurzaamheid

Woninginbraak

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

Criminele activiteiten

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

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

Renovatie en nieuwbouw

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

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

Communicatie en bewustwording

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

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

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

H9. Op weg naar de prestatieafspraken 2018

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

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

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

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

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

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

Kennisdeling

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

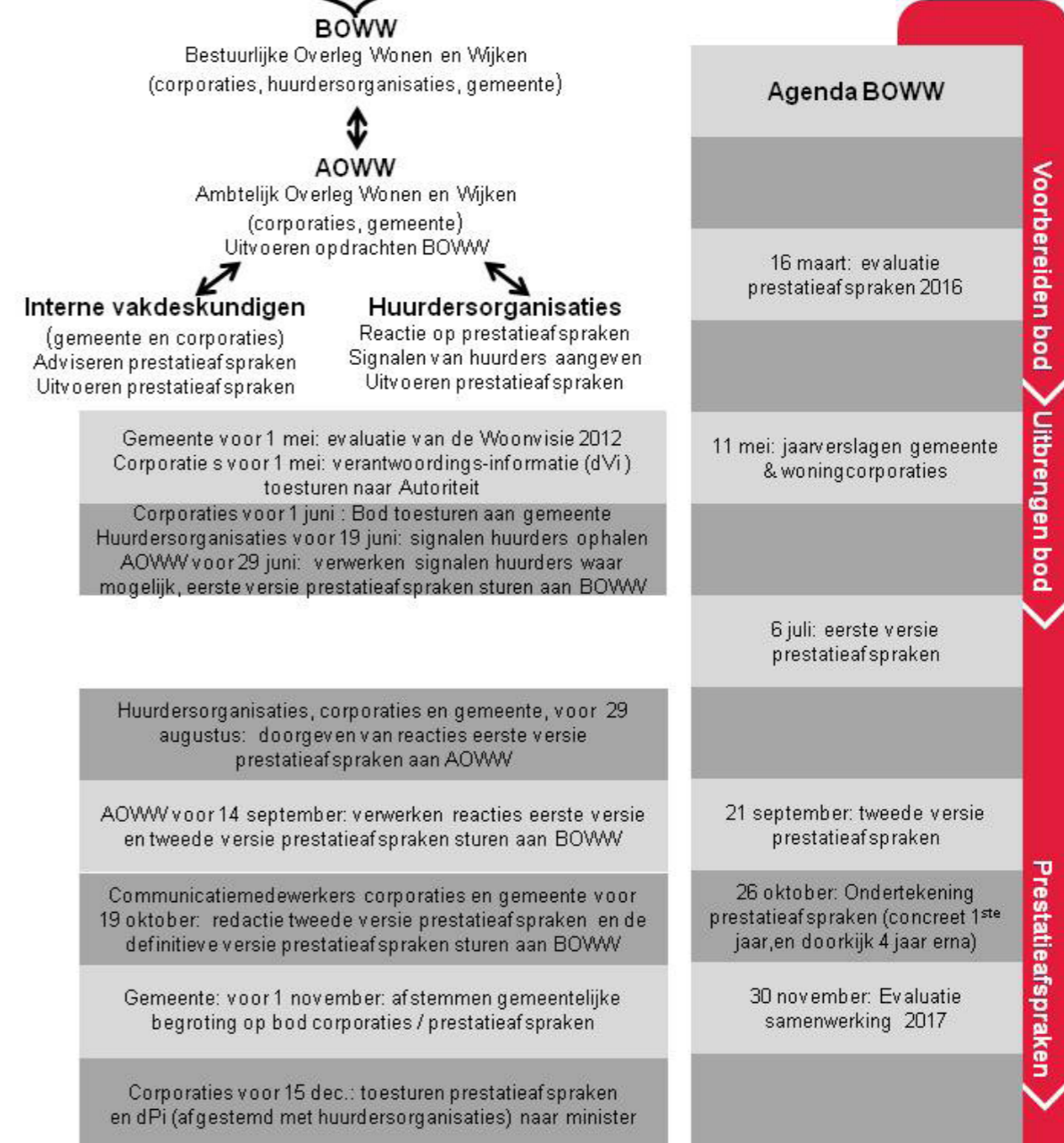
Monitoring

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

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

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

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



Prestatieafspraken 2018





Samenwerkingsafspraken 2017

Gemeente Maastricht,

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

.....

Woningstichting Maasvallei,

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

.....

Woningcorporatie Servatius,

Directeur-bestuurder,
G.H. Weenink

.....

Woningcorporatie Woonpunt,

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

.....

Huurdersvereniging Servaassleutel,

Voorzitter,
M. Koekkelkoren

.....

Huurdersvereniging Woonbelang,

Voorzitter,
J. T.M. van Geel

.....

Huurdersvereniging Woonvallei,

Voorzitter,
R. Jalhay

.....