



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stemt in met de Prestatieafspraken Maastricht 2017. De prestatieafspraken zijn jaarlijkse afspraken die de woningcorporaties en de gemeente met elkaar maken over het woonbeleid in de stad. Nieuw is dat vanaf dit jaar ook de huurdersbelangenverenigingen meepraten over en tekenen voor de prestatieafspraken. Terwijl de middelen beperkter zijn dan voorheen, staan de partijen voor grotere uitdagingen. Daarom is het belangrijk om intensief samen te werken met scherpe prioriteiten en een gezamenlijke agenda. Voor 2017 zijn er afspraken gemaakt voor zeven thema's: betaalbaarheid, wonen en zorg, woonruimteverdeling, woonmilieus, doe-democratie, veiligheid en duurzaamheid. Met deze afspraken dragen de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente bij aan het realiseren van een goed thuis voor iedereen in Maastricht.

Beslispunten

1. De Prestatieafspraken Maastricht 2017 en bijhorende bijlage vast te stellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 22 november 2016:

Conform.



1. Aanleiding

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.

In de Woningwet staat dat woningcorporaties verplicht zijn om naar vermogen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat de gemeente dit beleid heeft vastgelegd in een woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat'). Zij leggen deze bijdragen aan de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen voor in een zogenaamd 'bod'. De corporatie, gemeente en de huurdersbelangenverenigingen gaan hierna, aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod van de corporaties op dit beleid, met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Voor 15 december dient de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi).

De Prestatieafspraken voor 2017 zijn nu, na een intensief samenwerkingstraject, gereed. Het college is, samen met de huurdersorganisaties Servaassleutel, Woonbelang en Woonvallei en de corporaties Servatius, Woonpunt en Maasvallei, één van de partijen die de Prestatieafspraken tekent alvorens deze worden toegezonden aan de minister.

2. Context

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.

Proces

Nog voordat de corporaties hun bod hebben uitgebracht zaten corporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente al samen om tafel. Gezamenlijk is bekeken hoe om te gaan met een aantal thema's in zogenaamde bestuursopdrachten. Deze bestuursopdrachten verkende een thema door het opzetten van pilots, doen van onderzoek



en/of door het benoemen van gezamenlijke uitgangspunten voor een thema. Ook na het uitbrengen van het bod van de corporaties heeft intensieve samenwerking plaatsgevonden in themawerkgroepen. De voorliggende Prestatieafspraken zijn hiervan het resultaat.

Financiële mogelijkheden corporaties

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

3. Gewenste situatie

Na ondertekening van de Prestatieafspraken door alle partijen kan door de themawerkgroepen worden begonnen aan de implementatie of concretisering van de acties zoals deze worden benoemd in de Prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn gemaakt op zeven gebieden.

Betaalbaarheid.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht is de afgelopen jaren teruggelopen. Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen zien het als hoofdprioriteit in het woonbeleid dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen. Door de introductie van het passend toewijzen is de slaagkans voor huurders uit de primaire doelgroep geborgd. In Maastricht is het nog steeds mogelijk binnen één jaar een passende woning te vinden. Dat is sneller dan in vergelijkbare andere steden. Of dit ook in de komende jaren zo blijft, hangt af van de ontwikkeling van de omvang van de primaire doelgroep en van de betaalbare voorraad. Deze ontwikkeling is in 2016 onderzocht. Hieruit blijkt dat de omvang van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep tot 2021 licht toeneemt, waarna door de bevolkingskrimp een afname intreedt. 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 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.

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 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.

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 voorrangpositie in de woonruimteverdeling;
- er komt een pilot met tijdelijke huurcontracten (van vijf jaar) voor jongeren bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens;
- in 2017 wordt het Woningburo Maastricht samengevoegd met Thuis in Limburg. De aansturing van de Maastrichtse woonruimteverdeling blijft in handen van het Maastrichtse beleidsteam.



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
Servatius	276 -336	43	111	229
Woonpunt	26	65	0	162
Maasvallei	56	15	67	130

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

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.

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.



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.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

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.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

De huurdersbelangenverenigingen en corporaties hebben, samen met de gemeente, intensief samengewerkt aan de totstandkoming van de voorliggende Prestatieafspraken. Ondertekening van de Prestatieafspraken is een formele bevoegdheid van het college, huurdersbelangenverenigingen en corporaties.

Doormiddel van de Raadswerkgroep Wonen is de raad betrokken bij de opzet van de Stadsronde over de Prestatieafspraken en de rol van de raad bij de Prestatieafspraken voor 2018 en verder.

Tijdens de Raadswerkgroep is hierover het volgende aangegeven:

Voor wat betreft de prestatieafspraken zijn er feitelijk 2 momenten in het jaar belangrijk waarop de raad betrokken dan wel geïnformeerd moet zijn:

- *Vóór de biedingen door de corporaties (wensen en bedenkingen van raad)*

Betrokkenheid raad: In februari wordt teruggekeken naar de prestatieafspraken van vorig jaar.

Voor de nieuwe prestatieafspraken geeft de raad/werkgroep wensen en bedenkingen mee aan het college. Daarbij wordt een link gelegd met de woonvisie.

- *Bij het aanbieden van het resultaat aan de Minister.*

Informerend raad: Het resultaat dat naar de Minister gaat wordt door het college via een Raadsinformatiebrief aan de raad gemeld. Eventueel kan de raad ervoor kiezen in een stadsronde het resultaat van de afspraken te laten presenteren door college, corporaties en huurdersverenigingen. Het college is en blijft verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de corporaties.

Doormiddel van een Stadsronde op 1 november zijn de bewoners en de raad geïnformeerd over de inhoud van de Prestatieafspraken.

Doormiddel van de huurdersconferentie op 19 november worden huurders geïnformeerd over de inhoud van de Prestatieafspraken.

11. Voorstel

1. De Prestatieafspraken Maastricht 2017 en bijhorende bijlage vast te stellen.