



Samenvatting

In het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken van 27 januari 2016 zijn met de woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de prestatieafspraken 2016. Deze staan in het bijgevoegde document Wonen en Wijken in Maastricht 2016. Daarin wordt tevens teruggeblikt op de prestatie afspraken 2015 (evaluatie) en vooruitgeblikt op de prestatie afspraken 2017 en verder. Ook hebben partijen voor 2016 prioriteiten aangegeven voor de thematische gebieden waarop ze samenwerken. De belangrijkste zijn:

- Neerwaartse aanpassing streefhuren corporaties
- Nader onderzoek betaalbaarheidsproblematiek en mogelijkheden om uithuiszettingen te voorkomen
- Actieplan wonen en zorg
- Nader onderzoek bevordering doorstroming en voorkoming segregatie
- Nieuwe woonprogrammering

Tussentijds is dit onderwerp besproken tijdens stadsrondes op 29 september 2015 en 15 december 2015. Conform de daar gedane toezegging wordt de raad per brief over de uitkomsten geïnformeerd.

Beslispunten

1. Accorderen bijgevoegd document Wonen en Wijken in Maastricht 2016
2. De raad via bijgevoegde brief informeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 maart 2016:

Portefeuillehouder gemachtigd om enkele teksten aan te passen.

Besluit portefeuillehouder d.d. 9 maart 2016:

RIB aangepast.



1. Aanleiding

In het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken van 27 januari 2016 zijn met de woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de prestatieafspraken 2016. Deze staan in het bijgevoegde document Wonen en Wijken in Maastricht 2016. Ook hebben partijen daarin voor 2016 prioriteiten aangegeven voor de thematische gebieden waarop ze samenwerken Tussentijds is dit onderwerp besproken tijdens stadsrondes op 29 september 2015 en 15 december 2015. Daar is toegezegd om de raad per brief over de prioriteiten en prestatie-afspraken te informeren.

2. Context

In lijn met de nieuwe Woningwet werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vanaf 2015 samen aan prestatie-afspraken. De gezamenlijke aanpak en prestatie afspraken 2016 passen in de lokale woonagenda/ woonvisie 2012, de herijking nota programmering (raadsbehandeling juni 2016), en de structuurvisie wonen Zuid Limburg (raadsbehandeling juni 2016).

3. Gewenste situatie

Zie bijgevoegd document Wonen en Wijken in Maastricht 2016, paragraaf 4 en 5.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De uitvoering van de prioriteiten en prestatie-afspraken hebben een positief effect op duurzaamheid en gezondheid.

5. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.

6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

N.v.t.

8. Financiën

N.v.t.

9. Aanbestedingen

N.v.t.



10. Participatie tot heden

In lijn met de nieuwe Woningwet werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vanaf 2015 samen aan prestatie-afspraken. Tussentijds is dit onderwerp besproken tijdens stadsrondes op 29 september 2015 en 15 december 2015.

11. Voorstel

1. Accorderen bijgevoegd document Wonen en Wijken in Maastricht 2016
2. De raad via bijgevoegde brief informeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Inmiddels is gestart met de uitvoering van de prioriteiten en prestatie afspraken 2016. Na afloop van het kalenderjaar worden deze geëvalueerd. De komende maanden worden de thema's wonen en zorg en betaalbaarheid en duurzaamheid verder uitgewerkt om in juni 2016 tot nadere besluitvorming te komen. Gelijktijdig brengen de corporaties een "bod" uit op de lokale woonvisie om in november 2016 te komen tot prestatie-afspraken voor 2017 en verder.



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Prestatieafspraken corporaties

DATUM
9 maart 2016

BIJLAGEN
2

BEHANDELD DOOR
PCMM (Pierre) Vanderbroeck

TELEFOONNUMMER
043 350 4456

ONZE REFERENTIE
2016-07549

E-MAILADRES
pierre.vanderbroeck@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

De gemeente Maastricht en de woningcorporaties maken jaarlijks prestatieafspraken. Het bijgevoegde document Wonen en Wijken 2016 evalueert de prestatieafspraken 2015, belicht de prioriteiten en prestatieafspraken voor 2016 en blikkt vooruit op de prestatieafspraken 2017. In deze brief zetten wij de hoofdpunten op een rij.

Evaluatie prestatieafspraken 2015

De opgaven op het gebied van nieuwbouw, verbetering, verduurzaming, leefbaarheid en verhuur van woningen hebben de corporaties in 2015 grotendeels conform planning gerealiseerd. Qua sloop en verkoop van woningen is in 2015 minder gerealiseerd dan gepland.

Prioriteiten en prestatieafspraken 2016

Vorig jaar hebben de corporaties en gemeente vooruitgang geboekt op de vijf thema's waarop zij voor de langere termijn willen samenwerken. Over deze nieuwe aanpak bent u eerder op 17 juli 2015 schriftelijk geïnformeerd. Tussentijds is de voortgang besproken tijdens stadsrondes op 29 september 2015 en 15 december 2015. Voor 2016 zijn de volgende prioriteiten gesteld.

Wonen en zorg

Uit een analyse blijkt dat Maastricht voldoende zorggeschikte woningen heeft. In 2016 wordt met name ingezet op het verbeteren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van zorggeschikte woningen, en op betaalbare zorgarrangementen die langer thuis wonen faciliteren. Concrete maatregelen over de inzet op wonen en zorg in wijken en wooncomplexen worden verder uitgewerkt in een actieplan dat in juni 2016 gereed moet zijn.

Doe-democratie en eigen kracht

Gemeente en corporaties hebben gekeken naar hoe ze het beste zelfbeheer en zelforganisatie bij burgers kunnen stimuleren en maatschappelijke initiatieven kunnen faciliteren. Er is nu meer inzicht in hoe de eigen kracht van burgers en buurten kan worden ingezet en welke rol dat vraagt van gemeente en corporaties.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Uit een analyse blijkt dat met name de voorraad goedkope sociale huurwoningen onder druk staat. Voor 2016 wordt ingezet op een neerwaartse aanpassing van de streefhuren door de corporaties. Hierdoor blijven er in de toekomst meer betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroep. De komende maanden wordt meer precies in kaart gebracht hoe groot de betaalbare voorraad in



DATUM
9 maart 2016

Maastricht moet zijn om de doelgroep in de toekomst goed te kunnen blijven huisvesten. Op het gebied van duurzaamheid blijven partijen hun eigen koers varen binnen een kader dat in de samenwerkingsafspraken wordt vastgelegd.

Beschikbaarheid en woonruimteverdeling

Het Maastrichtse stelsel van woonruimteverdeling is onder de loep genomen. Daaruit blijkt dat het systeem van woonruimteverdeling in Maastricht in de basis nog steeds goed functioneert. Met dat systeem kan goed invulling worden gegeven aan de wettelijke verplichting tot passend toewijzen. De komende periode wordt nader onderzocht hoe partijen de doorstroming op de Maastrichtse woningmarkt kunnen bevorderen en segregatie kunnen voorkomen c.q. leefbaarheid kunnen borgen.

Woonmilieus

Uit een analyse blijkt dat er een overschot gaat ontstaan aan woningen in woonmilieus aan de rand van de stad (buitenwijken, tuindorpen) en een tekort aan woningen in stedelijke woonmilieus rond de binnenstad (stadswijk, ruim opgezet wonen). Gemeente en corporaties streven in 2016 naar een nieuwe programmering om woonmilieus beter te laten aansluiten op de (huidige en toekomstige) vraag en te zorgen dat Maastricht zich blijft vernieuwen met de juiste woningen op de juiste plekken. Het thema woonmilieus is breder dan het taakveld sociale huursector en maakt daarom onderdeel uit van de nota woonprogrammering 2016-2020 die in juni 2016 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Aanvullend op de voornoemde prioriteiten hebben corporaties en gemeente voor 2016 concrete afspraken gemaakt over sloop, nieuwbouw, verbetering, verduurzaming, leefbaarheid, verkoop en verhuur.

In de prioriteiten en afspraken voor 2016 is rekening gehouden met:

- behoud van betaalbaarheid door een gematigd huurbeleid,
- voorkomen van huisuitzettingen wegens huurschuld,
- extra aandacht voor huisvesting vergunninghouders en
- extra aandacht voor maatregelen duurzaamheid

Om de huisvesting van verscheidene doelgroepen zichtbaar te maken is het jaarplan Woningburo 2016 bijgevoegd.

Prestatieafspraken 2017

In 2016 werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen toe naar nieuwe prestatieafspraken voor 2017 en verder conform de spelregels zoals vastgelegd in de nieuwe Woningwet.

Dit betekent dat de corporaties uiterlijk 1 juli een 'bod' doen voor wat zij binnen hun mogelijkheden kunnen bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht met daarbij behorende investeringen. Na 1 juli werken de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de biedingen van de corporaties uit in de prestatieafspraken, die vóór 1 december worden ondertekend. Deze nieuwe afspraken gelden voor 2017 en hebben een doorkijk naar de vier jaar daarna.



DATUM
9 maart 2016

Ik hoop u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu



Wonen en wijken in Maastricht 2016

'Samen werken aan nieuwe afspraken'

**Afspraken over samenwerking tussen
Gemeente Maastricht, de Maastrichtse woningcorporaties en
hun huurdersbelangenverenigingen**



Inleiding

In Maastricht zijn woningcorporaties en gemeente eind 2014 een nieuwe weg ingeslagen. Nadat ze vijftien jaar met veel succes werkten aan het opknappen van de naoorlogse wijken in Maastricht, ligt de focus nu op een themagerichte aanpak. Op onderwerpen die voor de inwoners van Maastricht het verschil maken. Niet door hoogdravende plannen te maken, maar door samen aan concrete oplossingen te werken voor zaken die bewoners rechtstreeks raken.

Het gaat om vijf thema's:

- wonen en zorg;
- doe-democratie en eigen kracht;
- betaalbaarheid en duurzaamheid;
- beschikbaarheid en woonruimteverdeling;
- woonmilieus.

Bij deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Hij of zij moet zich thuis kunnen voelen in Maastricht. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. En als ze binnen ieders eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden de juiste dingen doen 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, dan zetten de gemeente en de corporaties zich daarvoor in.

Bij deze manier van samenwerken passen geen dictaten van bovenaf. Het gaat er om samen te formuleren wat nodig is om bewoners zich thuis te laten voelen in Maastricht. De gemeente en corporaties hebben daar in 2015 stappen in gezet. Er is een stevige basis gelegd om in de toekomst op een nieuwe manier afspraken te maken over de gezamenlijke inzet en ieders bijdrage hieraan.

In dit document kijken we terug en vooruit. We evalueren de prestatieafspraken over 2015, formuleren de prestatieafspraken over 2016 en schetsen hoe we toewerken naar prestatieafspraken nieuwe stijl vanaf 2017. De op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft hiervoor een duidelijk kader neergelegd. Ook andere nieuwe wetgeving heeft invloed op welke afspraken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in de toekomst met elkaar kunnen maken.

2016 beschouwen we daarom als een overgangsjaar. We maken in 2016 voor de laatste keer prestatieafspraken op de oude manier. Wel formuleren we, vooruitlopend op de prestatieafspraken vanaf 2017, alvast een aantal prioriteiten en concrete acties voor de vier gebieden waarop we samenwerken.

De belangrijkste daarvan zijn:

- neerwaartse aanpassing van de streefhuren door de corporaties;
- nader onderzoek naar de mogelijkheden van een individuele aanpak;
- formuleren van een actieplan op het gebied van wonen en zorg;
- nader onderzoek naar de mogelijkheden om de doorstroming op de Maastrichtse woningmarkt te bevorderen en ongewenste segregatie te voorkomen;

De gemeente stelt een nieuwe programmering voor de woningbouw in de stad op.

Deze actiepunten leiden tot nieuwe input voor de meerjarenafspraken op een breder terrein vanaf 2017. Afspraken die voor bewoners het verschil maken tussen huis en thuis.



1. Evaluatie samenwerkingsafspraken 2015

Alvorens in te gaan op de afspraken voor 2016 kijken we terug op de afspraken voor 2015. Voor beide jaren zijn/worden ze gemaakt op zeven terreinen: nieuwbouw, verbetering, duurzaamheid, sloop, verkoop, leefbaarheid en verhuur. Hierna eerst het overzicht van de afspraken over 2015 en de realisatie daarvan. Later in dit document volgen de prioriteiten, actiepunten en afspraken voor 2016.

Nieuwbouw

Afspraken

De nieuwbouwpoging bedroeg 66 woningen (54 sociale huur en 12 koop tot € 247.000). Het betreft projecten van Maasvallei. Woonpunt en Servatius hadden in 2015 geen nieuwbouwactiviteiten.

Realisatie

Maasvallei heeft de 66 woningen gerealiseerd. Woonpunt en Servatius hebben conform verwachting geen nieuwe woningen opgeleverd.

Verbeteringen

Afspraken

De renovatieopgave bedroeg 602 woningen: 40 door Maasvallei, 89 door Woonpunt en 473 door Servatius.

Realisatie

Maasvallei heeft volgens planning voor € 500.000 woningen verbeterd bij mutatie. De geplande woningverbeteringen van Woonpunt zijn nog niet gerealiseerd. Servatius is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor het verbeteren van 562 woningen.

Investerings in duurzaamheid

Afspraken

De woningcorporaties zouden in 2015 € 4,2 miljoen investeren om woningen energiezuiniger te maken en daarmee de woonlasten voor bewoners te verlagen. Verdeeld naar corporatie:

- Maasvallei: € 370.000, waarvan € 70.000 voor de plaatsing van HR-ketels;
- Woonpunt: € 1 miljoen, waarvan € 500.000 voor de plaatsing van HR-ketels;
- Servatius: € 2,83 miljoen, waarvan € 880.000 voor de plaatsing van HR-ketels.

De kosten voor het personeel dat zich met duurzaamheid bezig houdt, zijn hierin niet meegenomen.

Realisatie

Woonpunt heeft 251 HR-ketels geplaatst (in plaats van de geplande 322), met een investering van € 380.000. Servatius is in 2015 gestart met de voorbereiding van de renovatie van 562 woningen, die alle worden verduurzaamd naar gemiddeld label B (waar mogelijk A).

Tevens investeerde Servatius € 880.000 in het plaatsen van HR-ketels. Maasvallei heeft het totale geplande budget voor woningverbetering en verduurzaming besteed.

Sloop

Afspraken

De sloopopgave bedroeg 172 woningen: 32 door Maasvallei, 82 door Woonpunt en 58 door Servatius.

Realisatie

Maasvallei heeft in 2015 22 woningen gesloopt. Woonpunt sloopte een loods met bijbehorende woning; de rest van de sloopopgave is uitgesteld. Servatius heeft in 2015 niets gesloopt.



Verkoop

Afspraken

De geplande verkoop bedroeg 200 woningen: 20 door Maasvallei, 48 door Woonpunt en 132 door Servatius.

Realisatie

Verkocht zijn 129 woningen: Maasvallei 15, Woonpunt 50, Servatius 64 woningen.

Leefbaarheid

Afspraken

De woningcorporaties zouden in 2015 € 1 miljoen extra investeren in leefbaarheid, bedoeld voor een keur aan noodzakelijke projecten op het gebied van veiligheid, participatie en de bevordering van zelfredzaamheid en betrokkenheid. Zoals:

- uitvoering van het beleid rondom Zeer Moeilijk Plaatsbaren;
- PGA (persoonsgerichte aanpak bij meervoudige problematiek);
- Veilige Buurten Teams;
- Buurtbemiddeling;
- activiteiten op het gebied van wijk- en buurtbeheer;
- participatie/actief burgerschap/activeren betrokkenheid bewoners;
- de aanpak van 'onaantastbaren';
- arrangementen zorg en ondersteuning;
- financiële ondersteuning van bewonersinitiatieven;
- leegstandsbeheer;
- aanpak van drugsproblematiek.

Deze projecten kwamen bovenop de reguliere en forse investeringen van de corporaties in de verbetering en instandhouding van de leefbaarheid en veiligheid in de buurten waar hun woningen staan. Denk aan de dagelijkse inzet van wijkbeheerders, complexbeheerders, sociaal beheerders en participatiemedewerkers. De personele uren die de corporaties inzetten voor de leefbaarheid en veiligheid in Maastricht zijn niet meegenomen in de bovengenoemde € 1 miljoen. Ook de kosten in verband met herstructurering/sloop/ bewonersbegeleiding tellen niet mee.

Realisatie

Woonpunt, Servatius en Maasvallei hebben geïnvesteerd conform de begroting en afgesproken inzet. Hiervoor zijn onder andere de volgende aanvullende activiteiten uitgevoerd:

- wijk- en complexschouwen. Belangrijkste doelen: versterken participatie van bewoners, zicht krijgen op wat speelt in wijken en ontwikkelen van een gezamenlijke visie;
- aanbrenge van camera's ten behoeve van de veiligheid;
- diverse opschoonacties in gezamenlijke ruimtes en buurten, samen met bewoners;
- versterken en verder uitbouwen van bewonerskrachtteams door opleiding en coaching;
- opstarten klusgroep in de wijk;
- project Welkom in vijf wijken;
- ondersteuning initiatief 'Bos Bethanië';
- jaarlijkse BOC-dag en bewonersdag;
- projecten met betrekking tot veiligheid in de wijken, zoals Veilige Buurten Teams;
- beschikbaar stellen van ruimtes voor Buurtbröks en andere ontmoetingsruimtes voor bewoners;
- implementeren van de preventieladder;
- beschikbaar stellen en openen participatiehuis Wittevrouwenveld;
- project inbraakpreventie;
- project maaltijdvoorziening Villa Aon dn Dieck;
- ondersteuning Buurtbemiddeling;
- meedoen aan integratieprojecten van nieuwkomers (allochtone afkomst) in de wijk;
- deelnemen aan klankbordgroepen AZC en noodopvang vluchtelingen in Maastricht;
- organiseren van en deelname aan wijkservicepunten voor versterken zelfredzaamheid bewoners;
- jaarlijkse BOC-dag;
- organiseren van bewonersbijeenkomsten c.q. spreekuren in het kader van herstructurering.



Verhuur

Planning en realisatie woningtoewijzing bij mutatie

	Planning 2015	Realisatie 2015
Herstructurering ¹⁾	75	39
Urgent* ²⁾	175	134
Maatwerk	182	138
Aanbodmodel (min. 45%) ³⁾	450	584 (58%)
Eigen inplaatsing (max. 10%) ⁴⁾	100	53 (5%)
Diverse distributie ⁵⁾	75	60
Verdelingstekort	-57	
Totaal	1000	1008

* Gemiddelde helptijd urgent in 2015: 5 maanden

1. Herhuisvesting van bewoners die vanwege sloop moeten verhuizen.
2. Bij het Woningburo kunnen mensen zich als urgent woningzoekende laten inschrijven. Urgente woningzoekenden krijgen binnen een jaar een passende woning toegewezen en kunnen niet reageren op de woningen in het aanbodmodel.
3. Het reguliere woningaanbod via het Woningburo waarop ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren.
4. Corporaties zetten tien procent van het vrijkomende aanbod in om bijvoorbeeld de sociale veiligheid en leefbaarheid in complexen of buurten te verbeteren.
5. Deze categorie betreft zaken als woningruil en eerste bewoning bij nieuwbouw.

Specificatie maatwerk

Doelgroep	Planning 2015	Realisatie 2015
Statushouders	90*	84
Housing accommodations: GGZ + Maatschappelijke opvang + VB	87	53
Moeilijk plaatsbaren	5	1
Totaal	182	138

In 2014 bleek het met 45 woningen mogelijk om de taakstelling in te vullen. Aangezien in 2015 rekening werd gehouden met een verdubbeling van de taakstelling ten opzichte van 2014, zijn 90 woningen opgenomen in de woningbegroting.



2. Ook in 2015: nieuwe wetgeving voor corporaties

Na een lange voorgeschiedenis, en met de parlementaire enquête naar de woningcorporaties net achter de rug, trad in 2015 de nieuwe Woningwet in werking. Daarmee is er duidelijkheid gekomen over het taakgebied en de doelgroepen van woningcorporaties, de invloed van gemeenten en huurders(organisaties) op hun beleid en de kaders voor de woningtoewijzing. Dit zijn in het kort de hoofdlijnen van de Woningwet.

- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. In beperkte mate mogen zij ook werken voor huishoudens met lage middeninkomens. Daarnaast kunnen ze een klein deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens die om een andere reden dan een (te laag) inkomen ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een zorgbehoefte of een urgent gebrek aan woonruimte.
- Corporaties mogen alleen onder strikte voorwaarden koopwoningen en dure huurwoningen (met een huurprijs boven € 710,68) bouwen, bijvoorbeeld als marktpartijen geen interesse tonen in hetzelfde project.
- Woningcorporaties moeten 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 € 586 of € 628 (afhankelijk van inkomen en huishouden).
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed.
- 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'). Dit wordt via een in de Woningwet omschreven procedure in een aantal stappen uitgewerkt in prestatieafspraken. In Maastricht zijn deze afspraken vastgelegd in het samenwerkingsconvenant.
- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken.

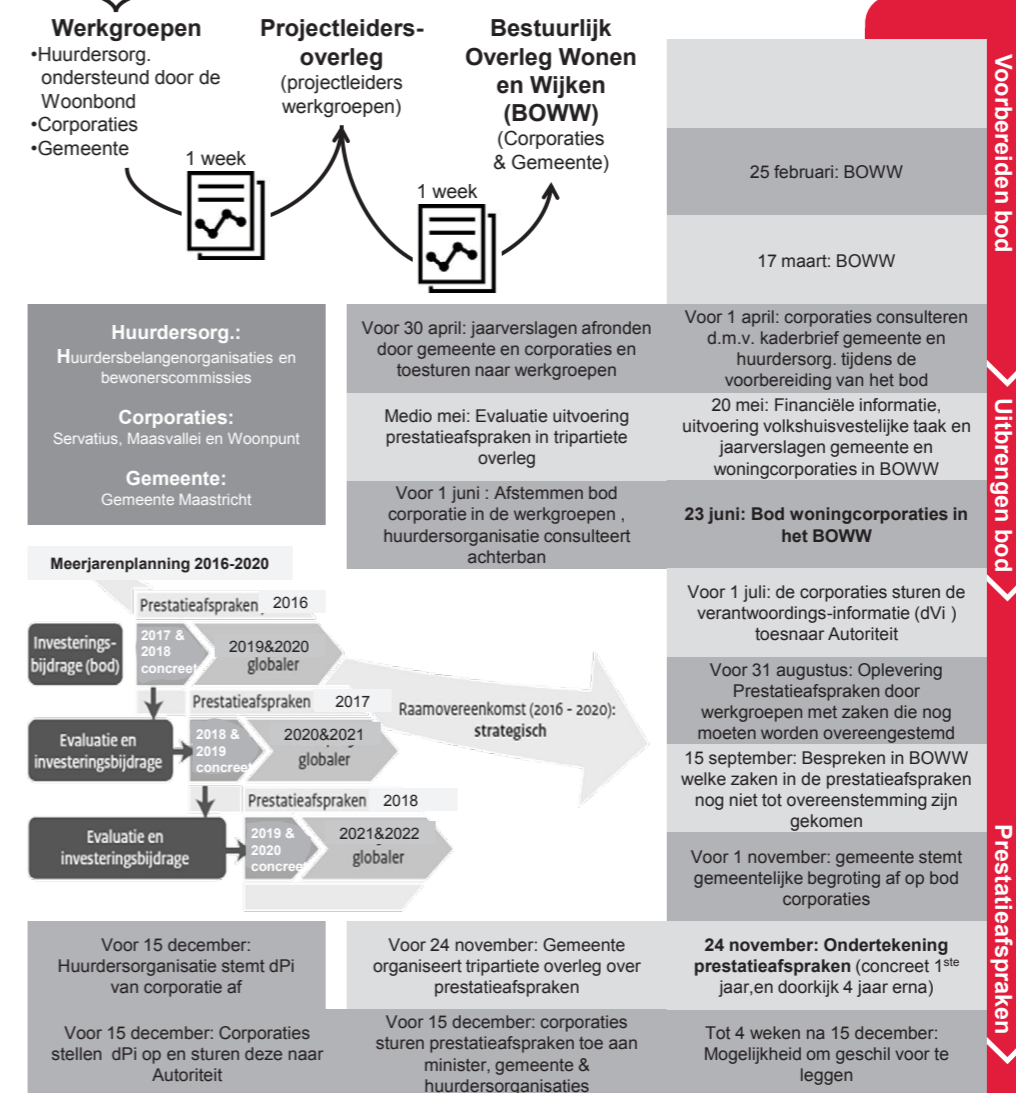
Van groot belang voor de financiële mogelijkheden van corporaties zijn verder de Verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing steeg in 2015 door naar 1,355 miljard euro. In 2016 en 2017 gaat de heffing verder omhoog, en daarmee ook het beslag op het investeringsvermogen van corporaties. Daarbij wil het Rijk de huurontwikkeling vanaf 2016 matigen door de invoering van de huursombenadering. Het wetsvoorstel voorziet in een jaarlijkse stijging van de totale huursom van een corporatie met de inflatie plus 1%. Dit is inclusief de huurharmonisatie bij woningmutaties. De regering wil de huursombenadering op 1 juli 2016 laten ingaan. Of het wetsvoorstel daarvoor op tijd wordt aangenomen, is nog onzeker.

De nieuwe regels bevestigen de juistheid van de nieuwe koers van de gemeente en de corporaties in Maastricht. Met de beperkingen vanuit de financiën en regelgeving is het des te belangrijker om de beschikbare middelen secuur in te zetten. Focus op de thema's die er echt toe doen, investeer alleen in zaken die het verschil maken en verzand niet in grootse plannen. De kunst is om op een pragmatische manier, rekening houdend met de beperkte middelen, oplossingen te vinden voor actuele problemen. Daarbij horen geen gedetailleerde afspraken die alles vooraf dichttimmeren, maar een flexibele samenwerking met elkaar en met de bewoners van Maastricht.



3. Op weg naar nieuwe prestatieafspraken

In onderstaand schema staat hoe de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Maastricht in 2016 gaan samenwerken aan nieuwe prestatieafspraken. Ze volgen daarmee het tijdschema dat is vastgelegd in de nieuwe Woningwet. Een belangrijke deadline is 1 juli. Uiterlijk dan doen de corporaties een 'bod' met betrekking tot wat zij, binnen hun mogelijkheden, kunnen bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht met de daarbij behorende investeringen. Zoals blijkt uit het schema werken de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Maastricht hier samen naar toe.



Prestatieafspraken voor 2017





Na 1 juli werken de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de biedingen van de corporaties uit in de prestatieafspraken, die vóór 1 december worden ondertekend. De afspraken gelden voor 2017, maar hebben een doorkijk naar de vier jaar daarna. Ze moeten in ieder geval gaan over de onderwerpen waaraan de regering in het landelijk woonbeleid prioriteit geeft. Deze worden elk voorjaar vastgelegd in de 'Staat van de volkshuisvesting: de agenda'. Voor de periode tot en met 2018 zijn dit de thema's die in de lokale prestatieafspraken, dus ook in Maastricht, moeten terugkomen:

- het betaalbaar houden van het huren voor de doelgroep;
- het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- het huisvesten van kwetsbare urgente doelgroepen.

Deze vier prioriteiten komen terug in de vijf thema's waarover de partijen in Maastricht straks meerjarenafspraken maken. Er is dus geen aanleiding om de manier waarop gemeente en corporaties samenwerken te veranderen.



4. Prioriteiten in 2016

In 2015 hebben de gemeente en de corporaties niet alleen inhoud gegeven aan de gemaakte samenwerkingsafspraken. Ze hebben ook gewerkt aan en vooruitgang geboekt op de vijf thema's waarop zij voor de langere termijn samenwerken. Elk thema is uitgewerkt door een projectgroep. De projectgroepen deden in 2015 gedegen toekomstverkenningen die de basis vormen voor een aantal prioriteiten en acties in 2016 en de prestatieafspraken nieuwe stijl vanaf 2017. Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste resultaten en het vervolg daarvan in 2016.

- **Wonen en zorg.**

Een extern bureau heeft een kwantitatieve en kwalitatieve analyse gemaakt van vraag en aanbod in Maastricht op het gebied van wonen en zorg. Hoe ontwikkelt de extramuralisering zich in Maastricht en wat betekent dat voor de betrokken partijen? Uit de analyse blijkt dat Maastricht voldoende zorggeschikte woningen heeft. Wel zijn er aangrijpingspunten voor aanscherping van het beleid. In 2016 zal meer worden ingezet op het verbeteren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het bestaande aanbod aan geschikte woningen en betaalbare zorgarrangementen, die Langer Thuis Wonen faciliteren. Het streven is zorggeschikte woningen primair toe te wijzen aan huishoudens met een zorgbehoefte. Aan nieuwbouw is maar beperkt behoefte. Deze nieuwbouw moet primair worden gericht op woningen met een hoog niveau van geschiktheid. Partijen zetten verder in op het maken van een actieplan dat einde voorjaar 2016 gereed moet zijn. Hierin worden uitspraken gedaan over de inzet op wonen en zorg in wijken en wooncomplexen.

- **Doe-democratie en eigen kracht.**

Gemeente en corporaties hebben in 2015 gekeken naar hoe ze het beste zelfbeheer en zelforganisatie bij burgers kunnen stimuleren en maatschappelijke initiatieven kunnen faciliteren. Dat is gebeurd door middel van een analyse van actuele ontwikkelingen en pilots in Heer-Eyldergaard-Molukse buurt en Biesland-Wolder-Campagne. Ook is in Noordwest een Buurtburgertop opgezet. Er is nu meer inzicht in hoe de eigen kracht van burgers en buurten kan worden ingezet en welke mate van afstand maar ook betrokkenheid van gemeente en corporaties daarvoor nodig is.

- **Betaalbaarheid en duurzaamheid.**

In deze werkgroep stond de vraag centraal: wat is betaalbaar voor wie in Maastricht? Daarnaast is gekeken naar knelpunten op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. Uitgevoerd zijn onder meer een data-analyse van beschikbare landelijke en regionale gegevens en een inventarisatie van duurzaamheidsmaatregelen.

Voor 2016 wordt ingezet op een neerwaartse aanpassing van de streefhuren door de corporaties. Hierdoor blijven er in de toekomst meer betaalbare woningen beschikbaar voor de doelgroep. Huurverhogingen worden bij mutaties wel doorgevoerd, maar deze blijven achterwege als daardoor het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens kleiner wordt dan wenselijk wordt geacht. De komende maanden wordt de betaalbaarheidsproblematiek in Maastricht meer precies in kaart gebracht en wordt onderzocht hoe groot de betaalbare voorraad moet zijn om de doelgroep in de toekomst goed te kunnen blijven huisvesten. Verder wordt nader in kaart gebracht hoe een individuele aanpak in het kader van het nieuwe armoedebeleid van de gemeente het risico dat huishoudens (verder) in de financiële problemen komen kan verminderen. De partijen zetten zich ook in op het voorkomen van huisuitzettingen wegens huurschuld. Op het gebied van duurzaamheid blijven partijen hun eigen koers varen binnen een kader dat in de samenwerkingsafspraken wordt vastgelegd. Zoals hierna zal blijken, hebben de corporaties hun ambities met betrekking tot het investeren in duurzaamheid in 2016 verhoogd.



- **Beschikbaarheid en woonruimteverdeling.**

De projectgroep Beschikbaarstelling heeft in 2015 het Maastrichtse stelsel van woonruimteverdeling onder de loep genomen. Er is gekeken naar de doelstellingen, de definitie van de (bijzondere) doelgroepen en de mogelijkheden om toewijzing in te zetten als instrument om de leefbaarheid in buurten te beïnvloeden. Huurders en huurdersorganisaties zijn bevestigd over hun ervaringen met het Maastrichtse model. Ook hebben de Maastrichtse partijen deelgenomen aan een landelijk experiment met passend toewijzen van Platform31. In de evaluatie is nadrukkelijk ook gekeken naar de relatie met betaalbaarheid en wonen en zorg.

Conclusie van de evaluatie is dat het systeem van woonruimteverdeling in Maastricht in de basis nog steeds goed functioneert. Er zijn nieuwe normen voor passendheid geformuleerd waarvan de nieuwe huur-inkomenstabel de belangrijkste is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting tot passend toewijzen. Komende periode wordt nader onderzocht hoe we de doorstroming op de Maastrichtse woningmarkt kunnen bevorderen (bijvoorbeeld met behulp van tijdelijke contracten) en verdere segregatie kunnen voorkomen c.q. leefbaarheid kunnen borgen.

- **Woonmilieus.**

Gemeente heeft in 2015, samen met onder meer corporaties, Avenue2 en Belvédère, gebogen over het stedelijk woningbouwprogramma tot 2020. Een belangrijk kaderstellend document is de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg, die wordt opgesteld door de provincie Limburg, samen met de gemeente Maastricht en de 17 collega-gemeenten in Zuid-Limburg. De ontwerp-structuurvisie kwam eind 2015 gereed. De besluitvorming volgt begin 2016.

Gemeente streeft in 2016 naar een nieuwe programmering voor de woningbouw die evenwicht brengt in de vraag naar en het aanbod van woningen. De prioriteiten komen te liggen bij cruciale ontwikkelplekken in de stad (A2 en Belvédère) en transformatie van de bestaande voorraad via herstructurering. Er is ruimte voor de herinvulling van bestaande gebouwen (met name monumenten) en er komt een apart programma voor studentenhuysvesting waarin onder meer het omzetten en splitsen van woningen via quotering verder aan banden wordt gelegd.



5. Samenwerkingsafspraken 2016

Aanvullend op de geformuleerde prioriteiten hebben de gemeente en corporaties voor 2016 samenwerkingsafspraken gemaakt voor de zeven gebieden waarop ook in de voorgaande jaren afspraken zijn gemaakt.

Nieuwbouw

- Planning Servatius: 9 woningen.
- Planning Woonpunt: geen woningen.
- Planning Maasvallei: 24 huurwoningen en 8 koopwoningen

Verbeteringen

- Planning Servatius: 553 woningen (betreft de start van projecten), daarnaast de uitloop van 562 woningen waarvan de renovatie startte in 2015.
- Planning Woonpunt: 85 woningen.
- Planning Maasvallei: 40 woningen bij mutatie en 28 projectmatig.

Investeringen in duurzaamheid

- Planning Servatius: verduurzaming van 553 woningen (naar gemiddeld label B), grotendeels gelijktijdig met renovaties.
 - Kosten verduurzaming € 3 miljoen
 - Plaatsen 450 HR-ketels * € 700.000
 - Totaal € 3,7 miljoen

* *Het bedrag voor het plaatsen van 450 HR-ketels is lager dan in 2015, als gevolg van inkoopvoordeel.*
- Planning Woonpunt: groot onderhoud aan 105 woningen.
 - Kosten verduurzaming bij groot onderhoud € 600.000
 - Plaatsen 365 HR-ketels € 600.000
 - Totaal € 1,8 miljoen
- Planning Maasvallei:
 - Kosten verduurzaming € 300.000
 - Plaatsen HR-ketels € 70.000
 - Totaal € 370.000

Sloop

- Planning Servatius: 168 woningen.
- Planning Woonpunt: 40 woningen.
- Planning Maasvallei: 44 woningen.

Verkoop

- Planning Servatius: 174 woningen.
- Planning Woonpunt: 50 woningen.
- Planning Maasvallei: 20 woningen.



Leefbaarheid

Woonpunt, Servatius en Maasvallei blijven in 2016:

- een belangrijke bijdrage leveren aan de fysieke en sociale veiligheid in de buurten;
- participeren in de Veilige Buurten Teams;
- een belangrijke bijdrage leveren aan het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie van bewoners;
- ontmoetingsruimtes faciliteren voor bewoners;
- opruimacties met bewoners initiëren;
- samen met bewonersoverlegcommissies (boc's) leefbaarheidsproblemen in en rondom complexen aanpakken;
- een belangrijke rol spelen bij het signaleren van problemen bij bewoners met psycho-sociale klachten.

Verhuur

Planning woonruimteverdeling 2016, afgezet tegen planning en realisatie 2014 en 2015.

	Planning 2014	Realisatie 2014	Planning 2015	Realisatie 2015	Planning 2016
Herstructurering	123	49	75	39	100
Urgent	150	182	175	134	150
Maatwerk	187	102	182	138	202
Aanbodmodel (min. 45%)	468	578	450	584	450
Eigen inplaatsing (max .10%)	104	30	100	53	100
Diverse distributie	70	91	75	60	60
Verdelingstekort	- 62		- 57		- 62
Totaal	1040	1039	1000	1008	1000

Specificatie maatwerk

Doelgroep	Planning 2015	Realisatie 2015	Planning 2016
Statushouders	90	84	127
Housing accommodations: GGZ + Maatschappelijke Opvang Opvangopvang+ VB	87	53	70
Moeilijk plaatsbaren	5	1	5
Totaal	182	138	202

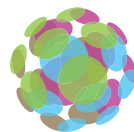
Colofon

Fotografie : Moniek Wegdam en Jean-Pierre Geusens

Vormgeving : CommunicatieBureau Maastricht

servatius.
thuis.

maasvallei



W O O N P U N T ●



Gemeente Maastricht

Jaarplan Woningburo 2016

Ontwikkeling woonruimtebemiddeling doelgroepen en woningbegroting 2016

Woningburo, 26 oktober 2015

Inleiding

Binnen de gemeente Maastricht zijn de woningcorporaties Woonpunt, Servatius en Maasvallei gezamenlijk verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling. Voor de verdeling van de woonruimte zijn spelregels vastgelegd in een woonruimteverdelingsreglement. De uitvoering van de woonruimteverdeling ligt bij het Woningburo Maastricht.

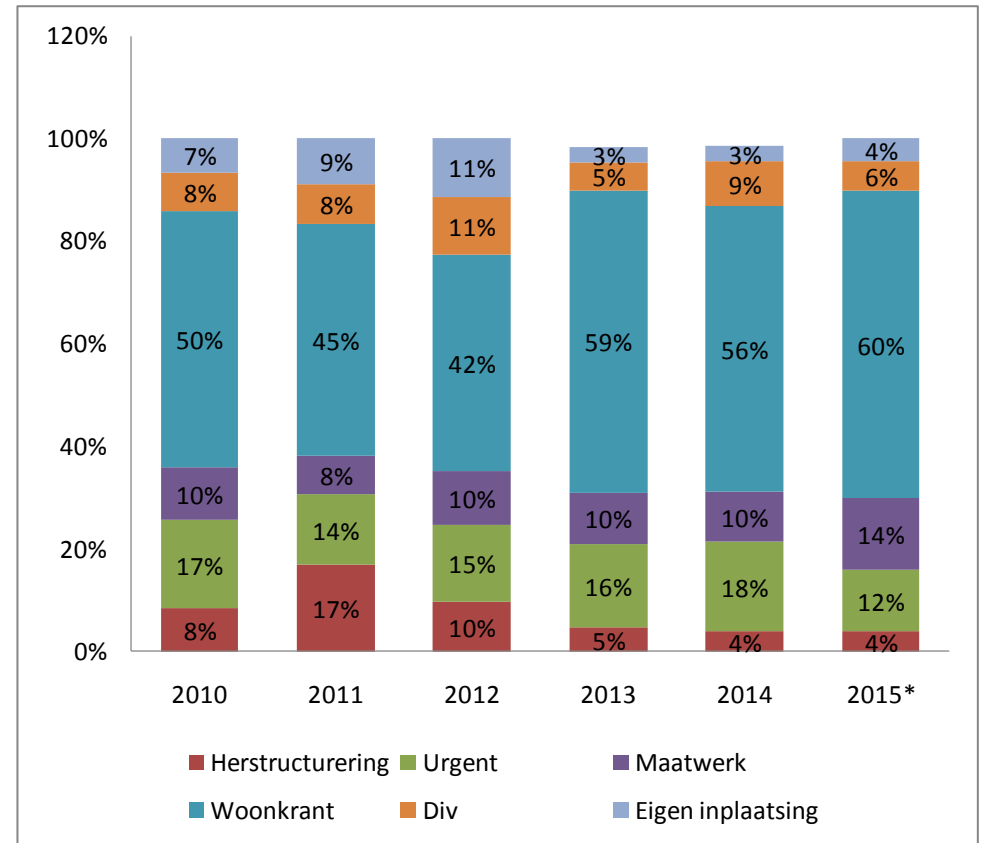
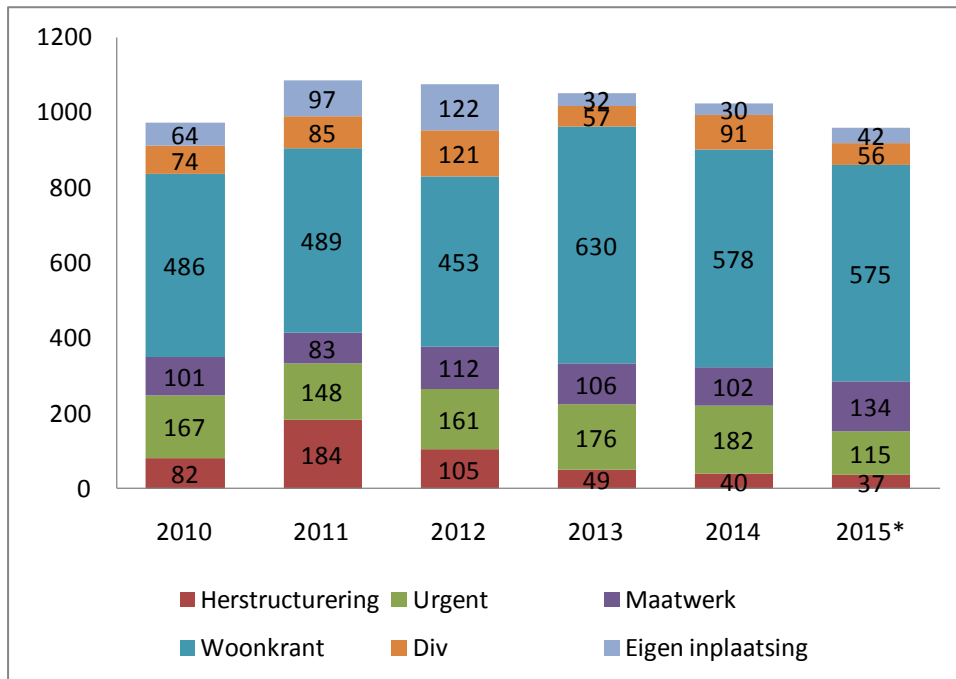
De woonruimteverdeling is van toepassing op alle zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (€710,68 in 2015)

Jaarlijks wordt middels een jaarplan een raming gemaakt van de beschikbaar komende huurwoningen en wordt tevens vastgelegd op welke wijze deze woningen worden ingezet voor de diverse doelgroepen van beleid. Een uitgangspunt hierbij is een evenwichtige verdeling.

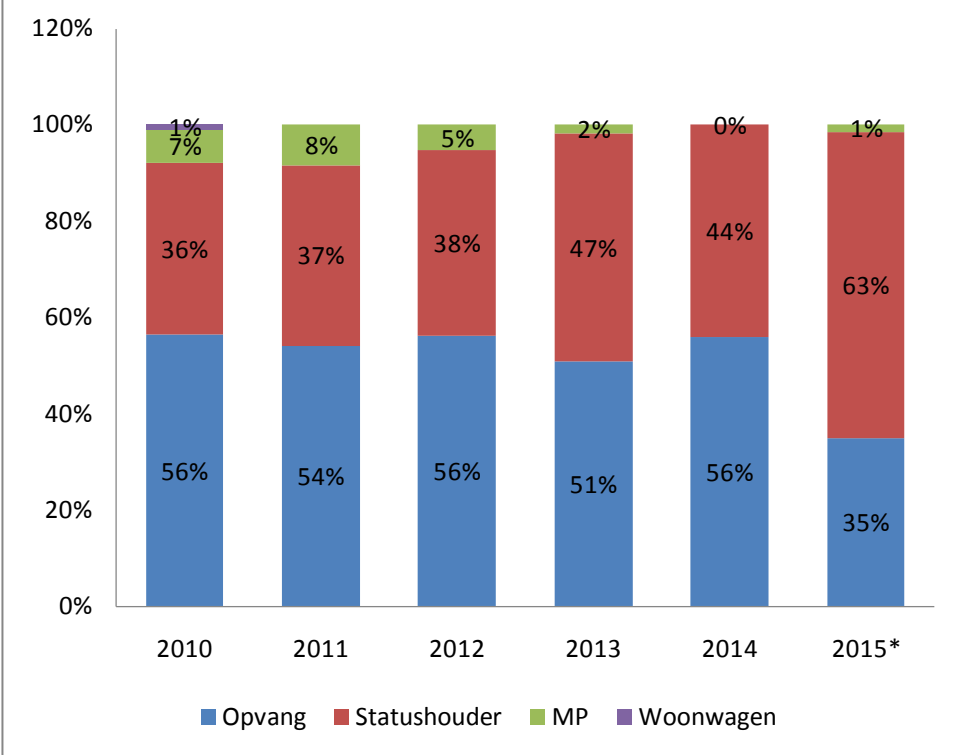
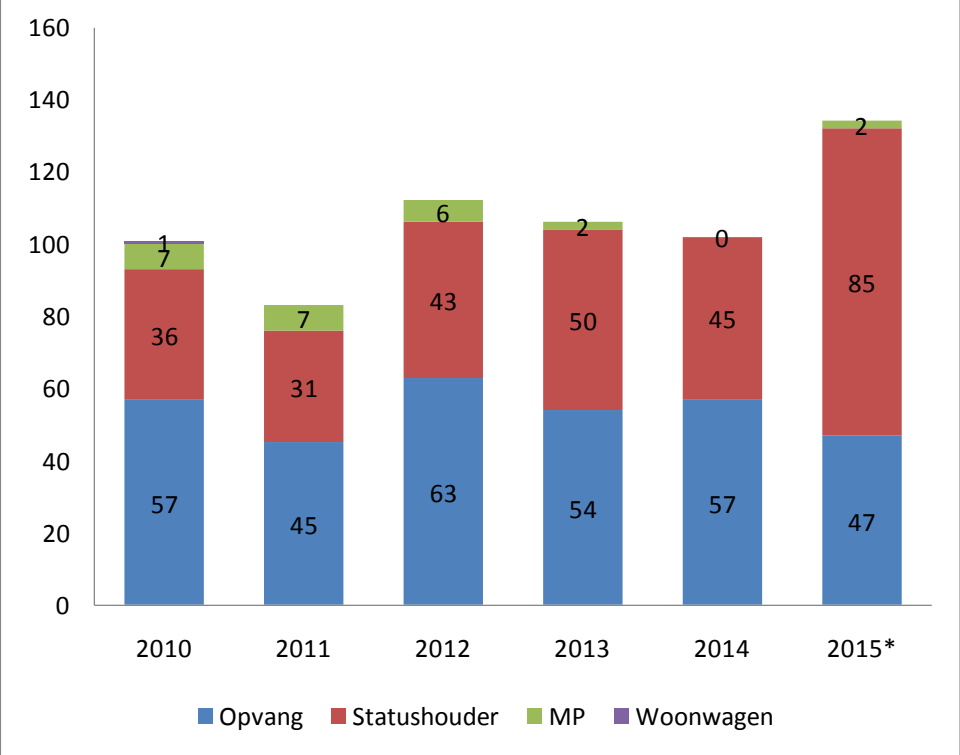
Het voorliggend jaarplan geeft aan met welk aantal beschikbare huurwoningen rekening wordt gehouden en hoe deze per doelgroep zullen worden aangewend. De cijfers hebben deels betrekking op een aanname, maar zijn grotendeels ook taakstellend van karakter.

1. Ontwikkelingen woonruimteverdeling 2010 - 2015

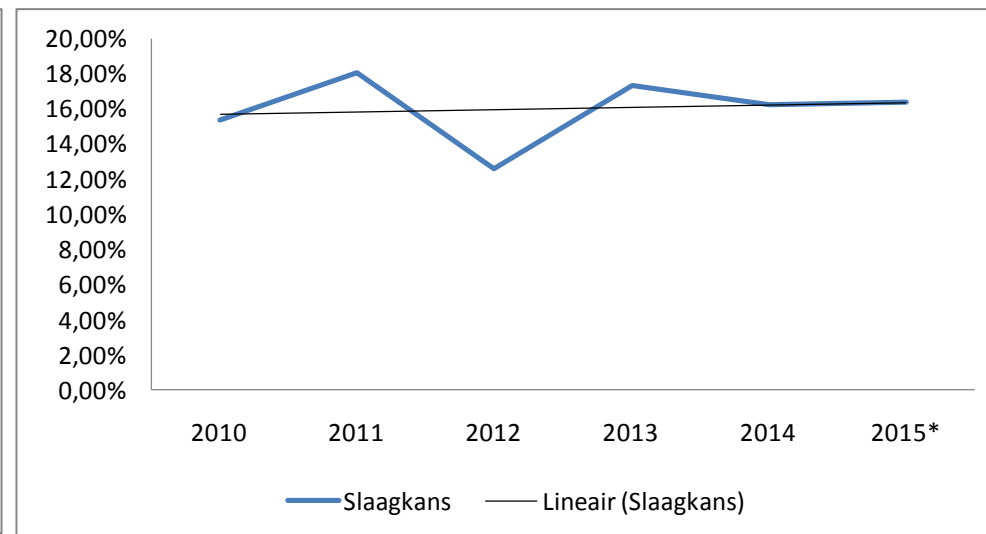
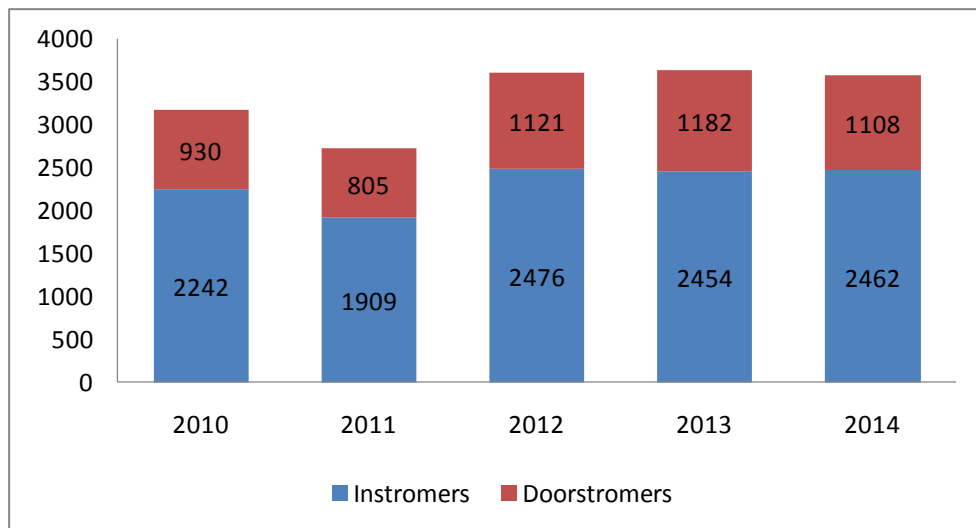
1. 1 Toewijzingen doelgroepen 2010 – 2015



1. 2 Toewijzingen maatwerk 2010-2015



1.3 Actief zoekenden woonkrant en slaagkans woonkrant

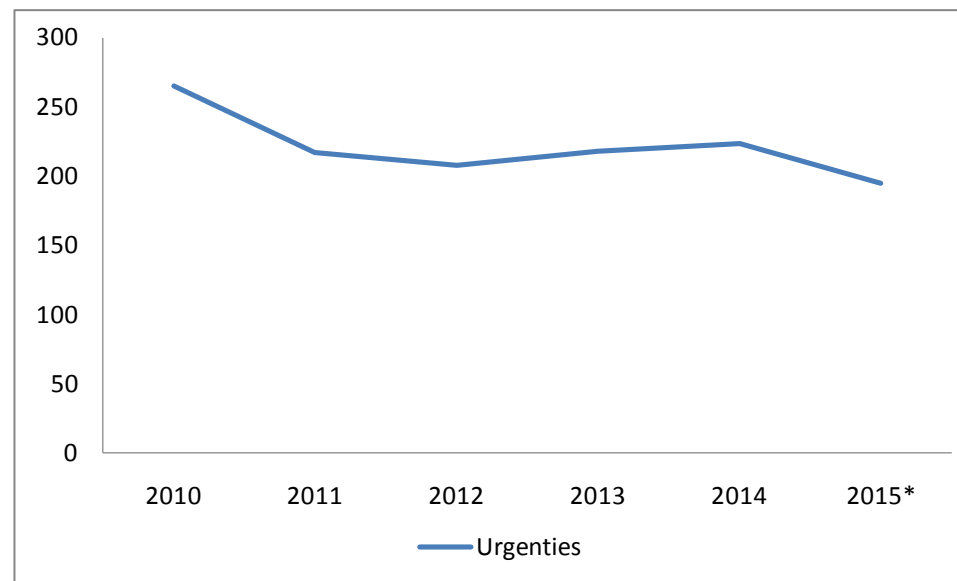
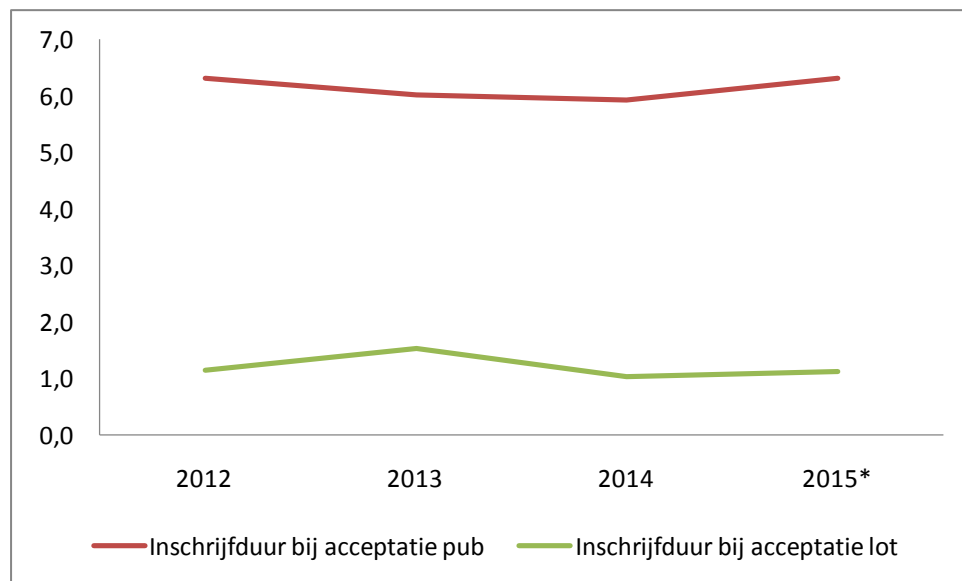


Toelichting:

Actief zoekende: Woningzoekende die in dat jaar minimaal één keer een reactie heeft vastgelegd

Slaagkans: Verhouding actief woningzoekenden en via woonkrant geaccepteerde woningen

1.4 Inschrijfduur woningacceptaties en afgifte urgenties



1.5 Toelichting ontwikkelingen

Beschikbare woningen

Terugkijkend vanaf 2011 komen jaarlijks iets meer dan 1.000 sociale huurwoningen beschikbaar. Volgens een prognose gebaseerd op de eerste drie kwartalen van 2015, zullen in 2015 959 woningen worden toegewezen. Dit is een afname t.o.v. eerdere jaren. Zoals blijkt uit de tabellen bij 1.1 zal in 2015 60% van de woningtoewijzingen verlopen via de woonkrant. Dit zijn woningen die bemiddeld zijn via een woningpublicatie. Wat betreft de toewijzing aan overige doelgroepen zien we vooral als gevolg van de taakstelling vergunninghouders een toename bij maatwerk. Het aandeel toewijzingen aan urgenten is t.o.v. eerdere jaren afgenomen. Uit de tabel bij 1.4 blijkt ook dat in 2015 minder urgenties zijn verstrekt. Het aandeel eigen inplaatsing blijft ver onder de 10% (4% in 2015) en het aantal herhuisvestingen is achtergebleven bij de planning.

Bijzondere doelgroepen

Zoals hiervoor opgemerkt bevestigen de tabellen bij 1.2 dat in 2015 meer vergunninghouders (statushouders) zijn

bemiddeld naar woonruimte. De verwachting is dat eind 2015 85 woningen zijn verhuurd t.b.v.

vergunninghouders. Hiermee komen we in de buurt van de 90 geplande woningen. Bij de bemiddelingen in het kader van de afspraken met Housing Accomodations zien we dat doorgaans niet het gereserveerde woningquotum wordt benut. In 2015 zien we zelfs een verdere daling doorzetten.

Actief zoekenden

Bij 1.3 is een grafiek opgenomen van het aantal actief zoekenden en de ontwikkeling van slaagkansen voor woningzoekenden via de woningpublicaties op zoek zijn naar gewenste woonruimte. Het aantal unieke actief zoekenden voor 2015 kan pas na afloop van het jaar worden bepaald. De verwachting is dat dit aantal weinig zal afwijken van de voorgaande jaren. Sinds 2012 reageren jaarlijks ca. 3.500 unieke huishoudens tenminste één keer op het woningaanbod. 69% van de actief zoekenden (2014) is starter op de corporatiemarkt. Wat betreft de slaagkans is de verwachting dat deze in 2015 licht zal toenemen van 16,2% in 2014 naar 16,4% in 2015. Om de slaagkans bij deze vraag op dit niveau te houden

zijn meer dan 575 bemiddelingen nodig via de woonkrant. Het minder bemiddelen via de woonkrant zal leiden tot een lagere slaagkans.

Inschrijfduur

Het figuur bij het 1.4 geeft de ontwikkeling weer van de inschrijfduur bij woningacceptatie. Aangezien inschrijfduur alleen een rangordecriterium is bij reguliere woningpublicaties is de inschrijfduur voor deze woningen apart weergegeven. De lijn laat een vrij constant beeld zien. In 2015 is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie 6,3 jaar. Inschrijfduur is overigens niet gelijk te stellen aan de wachttijd voor een woning. Wel valt te constateren dat de inschrijfduur bij acceptatie de laatste jaren nauwelijks is gewijzigd. Aangezien een deel van de woningen wordt bemiddeld op basis van loting is de gemiddelde inschrijfduur voor deze geaccepteerde woningen apart weergegeven. De gemiddelde inschrijfduur voor acceptatie van een lotingwoning is 1 jaar.

Urgenties

Nadat in de periode 2012 – 2014 geleidelijk aan meer urgenties zijn verstrekt, zien we in 2015 een afname. De

prognose is dat in 2015 195 urgenties worden verstrekt. Van de woningzoekenden met urgentie wacht niet iedereen het aanbod af en trekt tussentijds de urgentie weer in. Ook komt het voor dat urgenten een woningaanbod weigeren en daardoor worden uitgeschreven. In 2015 zullen zo'n 25 urgenten een aanbod weigeren. Aan het einde van kwartaal 3 2015 waren nog 115 woningzoekenden in afwachting van een woningaanbod. Uitgaande van de standgegevens valt te berekenen dat gemiddeld per maand 12 urgenten een woningaanbod moeten ontvangen.

2. Jaarplanning 2016

Beschikbare woningen

Voor 2016 wordt rekening gehouden met 1.000 beschikbare woningen. Bij het schrijven van dit plan is geen op te leveren nieuwbouw bekend waarvan de bemiddeling via Woningburo zal verlopen.

Bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

Wat betreft de taakstelling 2016 wordt rekening gehouden met een hogere taakstelling dan in 2015. De taakstelling 1^e halfjaar 2016 is inmiddels bepaald op 144 personen. Voor heel 2016 moet volgens de gemeente rekening gehouden met een taakstelling van 310 personen. Dit komt neer op een met 50% t.o.v. 2015. Aangezien in 2015 is gebleken dat met 85 woningen invulling is gegeven aan de taakstelling, wordt de planning voor 2016 opgehoogd tot 127 woningen. Met de gemeente zullen nog concrete afspraken worden gemaakt over de wijze waarop corporaties ook in 2016 een bijdrage gaan leveren bij de invulling van de taakstelling.

Maatwerk

In het jaarplan 2015 zijn 87 woningen opgenomen voor de uitstroom uit instellingen via Housing. In de praktijk blijkt dat Housing niet alle gereserveerde woningen nodig heeft. Dit blijkt uit de aanmeldingen vanuit en het aantal daadwerkelijke toewijzingen. Volgens een prognose zullen in 2015 47 toewijzingen plaatsvinden voor deze doelgroep. Gelet op deze ontwikkeling zou het quotum naar beneden bijgesteld kunnen worden zonder dat dit gevolgen heeft voor de uitstroom uit opvang- en zorginstellingen. De uitstroom uit Impuls vindt tot nu toe niet plaats via het maatwerk. De reden hiervoor was dat Impuls zelf geen nazorg kon leveren. Wel bestaan afspraken om via de reguliere urgentieregeling een verkorte huisvestingstermijn te hanteren. Het gaat dan om 10-15 huisvestingen per jaar. Aangezien Impuls organisatorisch is ondergebracht bij Levanto en momenteel dus wel zorg kan bieden, ligt het voor de hand om ook Impuls mee te nemen in het maatwerk. Uitstroom uit Impuls zou dan ook kunnen plaatsvinden via Housing en niet via de reguliere urgentieregeling. Uitgaande van een woningquotum van 55 woningen aangevuld met 15

woningen voor Impuls is voor 2016 het woningquotum vastgesteld op 70 woningen.

Moeilijk plaatsbaren

Wellicht mede onder invloed van de lopende discussie over het laatste kans beleid is het aantal toewijzingen aan moeilijk plaatsbaren afgenomen. Voor 2016 wordt rekening gehouden met 5 moeilijk plaatsbaren.

Herstructurering

Een uitgevoerde inventarisatie heeft uitgewezen dat in 2016 naar verwachting 111 herhuisvestingen zullen plaatsvinden. In het jaarplan zijn vooralsnog 100 woningen opgenomen voor herhuisvesting.

Overige beleidsuitgangspunten

Vanwege de slaagkansen voor actief zoekenden via de woonkrant is in 2015 bepaald dat minimaal 45% van de beschikbare woningen moet worden bemiddeld via de

woonkrant. In 2015 blijkt dat 60% zal worden bemiddeld via de woonkrant. Willen we bereiken dat bij een gelijkblijvende vraag de slaagkansen minimaal op peil blijven is minimaal woningaantal nodig van 575 woningen. Indien de woningbegroting deze ruimte toelaat zou het uitgangspunt bij 1.000 woningen moeten zijn om minimaal 57% te bemiddelen via de woonkrant. Bij de invulling van het jaarplan is ruimte gevonden om minimaal 45% te bemiddelen via de woonkrant.

Het aandeel eigen inplaatsing wordt evenals 2015 gesteld op maximaal 10% van de via Woningburo te bemiddelen woningen.

Ten aanzien van het aandeel woningen dat op basis van loting wordt bemiddeld wordt gehandhaafd dat dit maximaal 25% is van de woningpublicaties.

3. Woningbegroting 2016

	planning 2014	Realisatie 2014	planning 2015	Prognose 2015	Planning 2016
Herstructurering	123	49	75	37	100
Urgent	150	182	175	115	150
Maatwerk	187	102	182	134	202
Aanbodmodel (min 45%)	468	578	450	575	450
Eigen inplaatsing (max 10%)	104	30	100	42	100
Diverse distributie	70	91	75	56	60
Verdelingstekort	-62		-57		-62
	1040	1039	1000	959	1000

Specificatie maatwerk

-Doelgroep	Planning 2015	Prognose 2015	Planning 2016
Statushouders	90*	85	127
Housing accommodations: GGZ+Maatschappelijke opvang+ VB	87	47	70
Moeilijk plaatsbaren	5	2	5
Totaal aantal maatwerk	182	134	202