



> 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 Wonen en Wijken 2018

DATUM  
28 november 2017  
Verzonden: 30 november 2017

BIJLAGEN  
1

BEHANDELD DOOR  
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER  
043 350 4374

ONZE REFERENTIE  
2017-38542

E-MAILADRES  
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

De gemeente en de woningcorporaties in Maastricht maken al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het woonbeleid: de prestatieafspraken. Sinds 2016 zijn ook de huurdersbelangenverenigingen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Wij stellen u graag op de hoogte van de prestatieafspraken Wonen en Wijken 2018 zoals deze vandaag zijn ondertekend door alle partijen. In de bijlage treft u de afspraken aan.

### **Prestatieafspraken op zes gebieden**

Het onderliggende doel van de prestatieafspraken is dat alle bewoners van Maastricht zich thuis voelen in hun wijk en stad. Voor 2018 zijn er afspraken gemaakt voor zes thema's: betaalbaarheid, wonen en zorg, woonruimteverdeling, veiligheid en leefbaarheid, duurzaamheid en vastgoed. Hieronder wordt ieder onderwerp kort toegelicht.

#### **Betaalbaarheid**

Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen zien het als hoofdprioriteit dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen. In 2016 werd er een verwachte discrepantie tussen vraag en aanbod in de sociale voorraad gesignaleerd van 400 woningen in 2021. In 2017 is dit verwachte tekort voor 2021 teruggelopen naar 200 woningen doordat het aantal goedkope woningen minder snel is gedaald dan verwacht. Het is daarom ook in 2018 van belang om in te zetten op behoud van de huidige omvang van de betaalbare voorraad.

Daarnaast zijn er, onder meer, afspraken gemaakt over:

- Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare woningvoorraad in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep. Als blijkt dat er meer vraag dan aanbod, en bijsturing noodzakelijk, is dan worden aanvullende acties opgepakt.
- Naar het formeren van uniform beleid voor tijdelijke betaalbare woningen voor een mix van doelgroepen naar aanleiding van de pilot "Inzet van betaalbare tijdelijke woningen",.

#### **Wonen en zorg**

Binnen het thema Wonen en Zorg spelen de huisvesting van ouderen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zoals GGZ en maatschappelijke uitstroom) een belangrijke rol. Samenvattend zijn de volgende acties voor 2018 benoemd:



DATUM  
28 november 2017

#### Huisvesting ouderen:

- Evaluatie en eventueel vervolg pilot Langer Thuis in Maastricht.
- Verbeteren woningaanpassingsbeleid en verhuisbeleid in de Wmo waarmee passend huisvesten en doorstroming wordt bevorderd.
- Het vastgoedbod van de corporaties op Geclusterd Verzorgd Wonen geschikt maken net als de verdeling en beschikbaarstelling daarvan.
- Specifieke aandacht voor woningen voor mensen met zware beperkingen.
- Specifieke aandacht voor mantelzorgondersteuning en mantelzorgwoningen

#### Huisvesting bijzondere doelgroepen:

- Centrale toewijzing huisvesting bijzondere doelgroepen realiseren via een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Housing Accommodations.
- Uitwerken en toepassen nieuwe financiële regelingen voor bijzondere doelgroepen die uitstromen uit maatschappelijke voorzieningen en/of te maken krijgen met woonblokkades
- Een structurele aanpak te ontwikkelen voor de huisvesting van de 'Zeer Moeilijk Plaatsbaren'. Onderdeel van deze structurele aanpak is een concrete pilot met oefenwoningen.

#### Woonruimteverdeling

Aan het Maastrichtse systeem van woonruimteverdeling zijn vorig jaar twee doelgroepen toegevoegd aan de urgenten: alleenstaanden met een inkomen tussen de € 22.101 en € 28.000 en jongeren tot 23 jaar. Dit zijn doelgroepen met een extra betalingsrisico wanneer zij niet betaalbaar worden gehuisvest. Overige urgenten zijn mensen met een Wmo-indicatie, mensen die zelf aangeven woonurgent te zijn, statushouders en huurders van de corporatie die moeten verhuizen vanwege herstructureringsprojecten. Nieuwe acties voor 2018 zijn:

- Verdere verfijning van de rapportages van de realisatie van de Woningbegroting
- Evalueren van de pilot tijdelijke contracten en hier uniform beleid op maken
- Opstellen woningbegroting 2018

#### Veiligheid en Leefbaarheid

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. Voor 2018 staan de volgende speerpunten bij het thema veiligheid en leefbaarheid centraal:

- Opzetten vroegsignaleringssysteem woonoverlast / drugsoverlast / ondermijning.
- De gemeente initieert het proces om te komen tot een update van het meerjarenprogramma veiligheid. De corporaties nemen deel aan dit proces door het leveren van input.

#### Duurzaamheid

Door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige energielabels en ouderdom van de woningvoorraad lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2021 op gemiddeld energielabel B te brengen. De corporaties willen dit doel in 2028 te bereiken. Maasvallei verwacht in 2021 gemiddeld label B te behalen, Servatius in 2026 en Woonpunt in 2028. Voor duurzaamheid staan de volgende speerpunten voor 2018 benoemd in de prestatieafspraken:

- Visievorming op de gewenste verduurzaming van de bebouwde omgeving
- Voortgang richting gemiddeld label B monitoren

#### Vastgoed

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 2018 passen hierin. Verder wordt er voor wat betreft dit thema in 2018 ingezet op:

- Wijkvisies: afstemming vraag- aanbod op stadsdeel of wijkniveau door de corporaties
- Tijdelijke dip 2021 / verwacht tekort 200 woningen: uitvoeren van mogelijke oplossingen



DATUM  
28 november 2017

- Duurzaamheid: het uitvoeren van de verduurzaming van vastgoed om gemiddeld energielabel B te behalen in 2028

Verkoop/sloop/renovatie en nieuwbouw: in 2018 gaat het, bij benadering, om:

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei
Renovatie	260	374	108
Sloop	131	90	58
Nieuwbouw	105	0	40
Verkoop <€710,-	14*	22	5
Verkoop >€710,-	21*	22	2
Verkoop totaal	35	44	7

Bovenstaande cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2018.

\* inschatting op basis van de opbouw van de verkoopvijver

### Vervolg

De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt en ondertekend. Dit is een bevoegdheid van het college. Het proces om de prestatieafspraken te maken voor 2019 wordt begin 2018 weer gestart. De woonvisie Maastricht 2018, die in januari 2018 ter besluitvorming wordt aangeboden aan de raad, is het kaderstellende document voor de prestatieafspraken 2018.

De uitvoering van de prestatieafspraken vindt plaats in ambtelijke werkgroepen waar corporaties, gemeente en incidenteel ook de huurdersbelangenverenigingen in zijn vertegenwoordigd. Begin 2019 worden de prestatieafspraken gemaakt voor 2018 geëvalueerd.

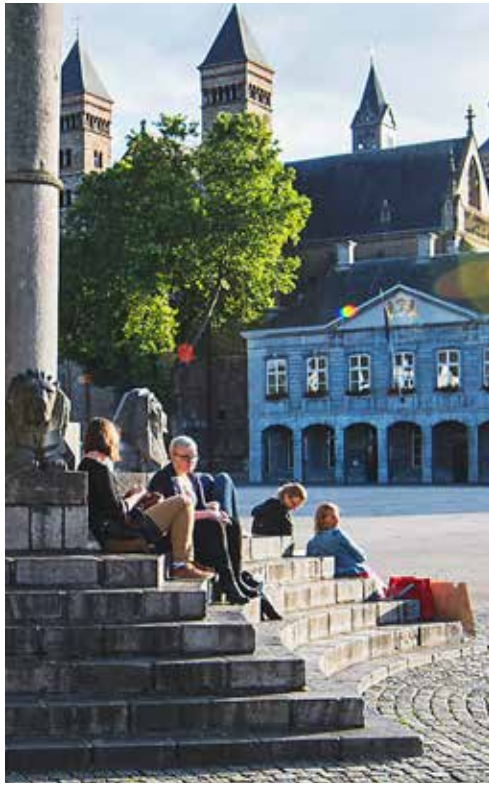
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



# Wonen en wijken Maastricht 2018

## Prestatieafspraken

30 november 2017





# H1 Inleiding

De gemeente en de woningcorporaties in Maastricht maken al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het woonbeleid: de prestatieafspraken. Sinds 2016 zijn ook de huurdersbelangenverenigingen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Daarnaast zorgen de veranderingen in het sociale domein voor nieuwe doelgroepen in het woonbeleid. De gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen hebben in Wonen en Wijken 2018, na zorgvuldige voorbereiding, acties en processen geformuleerd als antwoord op de uitdagingen die er zijn op het gebied van wonen in 2018 en verder.

Voor 2018 hebben we samenwerkingsafspraken gemaakt op zes thema's. De basis voor deze thema's lag in de eerder geformuleerde bestuursopdrachten voor het woonbeleid.

1. betaalbaarheid;
2. wonen en zorg;
3. woonruimteverdeling en beschikbaarstelling;
4. veiligheid en leefbaarheid;
5. duurzaamheid;
6. vastgoed.

Bij al deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Iedereen 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. En als bewoners daarbij ondersteuning nodig hebben, zetten de gemeente en de corporaties zich daarvoor in.

## **Basis van de prestatieafspraken**

Uitgangspunt voor de afspraken in Wonen en Wijken 2018 zijn de biedingen van de woningcorporaties en de gesprekken tussen de corporaties, gemeente en huurdersbelangenverenigingen die daarop volgden. Per thema zijn prioriteiten benoemd die de themawerkgroepen gaan uitvoeren. De themawerkgroepen bestaan uit medewerkers van de drie corporaties en de gemeente. Ze worden daarbij ondersteund door de ervaringsdeskundigen vanuit de huurdersbelangenverenigingen.

## **De biedingen van de corporaties**

Bij alle corporaties bleek uit het bod dat het aandeel van de goedkoopste huurwoningen de komende jaren daalt. In het hoofdstuk betaalbaarheid is de monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad in relatie tot de doelgroepontwikkeling dan ook geformuleerd als één van de speerpunten. De corporatiespecifieke biedingen volgen hieronder op hoofdlijnen.

### **1. Maasvallei**

Maasvallei heeft procentueel het duurzaamste en meest zorggeschikte bezit. Daarentegen heeft Maasvallei verhoudingsgewijs wel het duurste bezit. Maasvallei geeft in haar bod aan hoeveel zorggeschikte woningen zij toevoegt de komende jaren. Daarnaast denkt Maasvallei actief mee over mogelijke oplossingen voor de verwachte onbalans tussen het aanbod van sociale huurwoningen en de vraag naar sociale huurwoningen in 2021 (de 'tijdelijke dip').

## 2. Woonpunt

Woonpunt heeft (voor het eerst) ook de biedingen die de corporatie heeft gedaan aan andere gemeenten toegevoegd. Hierdoor is te zien dat er in Maastricht, in vergelijking met de andere steden waar Woonpunt bezit heeft, meer wordt geïnvesteerd in onderhoud. Het aantal goedkope woningen daalt minder hard dan in andere gemeenten en het energielabel verbetert meer dan gemiddeld genomen. Woonpunt draagt bij aan het verminderen van de tijdelijke dip in Maastricht door het aantal sociale huurwoningen die ze van plan was te verkopen in Maastricht te verminderen. Woonpunt heeft de meeste rolstoelgeschikte woningen in Maastricht. Verder geeft Woonpunt aan dat er mogelijk meer op het gebied van duurzaamheid kan worden geïnvesteerd op het moment dat er meer financiële ruimte komt.

## 3. Servatius

Servatius investeert € 125,00 euro per jaar per woning aan leefbaarheid. Dit is het maximale bedrag dat op grond van de Woningwet geïnvesteerd mag worden. Servatius heeft het meeste zorggeschikte aanbod in aantallen en heeft in 2017 de meeste betaalbare woningen. Ook komt uit het bod van Servatius naar voren dat de corporatie de innovaties op het vlak van duurzaamheid en digitalisering nauwlettend volgt en wil toepassen daar waar dit van meerwaarde is. Daarnaast denkt Servatius mee over oplossingen voor de tijdelijke dip tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen en geeft ze aan hoeveel zorggeschikte woningen zij toevoegt de komende jaren.

## Relatie met landelijke kaders

De prestatieafspraken staan niet op zichzelf, maar worden ook ingekaderd door landelijk beleid. In de Kamerbrief "Prioriteiten volkshuisvesting" van juni 2015 zijn thema's benoemd die met voorrang aan de orde komen in de periode 2016 tot en met 2019. Per prioriteit wordt de relatie met de in Wonen en Wijken Maastricht 2018 opgenomen hoofdstukken benoemd.

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.  
Dit thema komt in het hoofdstukken Betaalbaarheid en Woonruimteverdeling (Beschikbaarstelling) terug.
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.  
Dit thema komt terug in het hoofdstuk Duurzaamheid.
- Huisvesten van urgente doelgroepen.  
Dit thema wordt behandeld in het hoofdstukken Wonen en Zorg en Woonruimteverdeling (Beschikbaarstelling).
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.  
Dit thema wordt behandeld in het hoofdstuk Wonen en Zorg.

## H2 Betaalbaarheid

Eind 2016 is er in opdracht van de gemeente Maastricht en de Maastrichtse woningcorporaties een onderzoek uitgevoerd, waarbij een prognose is gemaakt van de omvang van de doelgroep die een beroep doet op de sociale huursector in relatie tot de betaalbare woningvoorraad. Op grond van een aantal resultaten van dit onderzoek zijn in 2017 over betaalbaarheid afspraken gemaakt.

Aan een aantal acties uit 2017 wordt in 2018 een vervolg gegeven, die resulteren in drie speerpunten. Daarnaast worden de doorlopende afspraken gecontinueerd.

### Speerpunten 2018

1. Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad. Dit in relatie tot de doelgroep. Als bijsturing nodig is, aanvullende acties formuleren
2. Vastgoedontwikkeling; het aantal betaalbare nieuwbouwwoningen naar huurklasse opnemen in prestatieafspraken 2019 en de jaren daarna.
3. Naar aanleiding van de pilot “Inzet van betaalbare tijdelijke woningen”, uniform beleid formuleren voor tijdelijke betaalbare woningen waarin een mix van doelgroepen kan worden gehuisvest.

### Vastgoedsturing

Uit de onderstaande cijfers en grafiek is af te lezen dat de ‘dip’ in 2021, die in 2016 nog 400 woningen bedroeg, is gedaald naar 200 woningen volgens de prognoses in 2017. Indien nodig kunnen in 2018 aanvullende maatregelen genomen worden om de garantieafspraken met betrekking tot de omvang van de betaalbare voorraad te borgen. Hiervoor is goede monitoring noodzakelijk (zie ook speerpunten 2018). In de biedingen van de corporaties is de volgende prognose opgenomen.

<b>Betaalbare woningvoorraad* 2018 naar huurklasse</b>				
<b>Huurklasse</b>	<b>Servatius</b>	<b>Woonpunt</b>	<b>Maasvallei</b>	<b>Totaal</b>
< € 414,02	2.123	1.691	561	4.375
€ 414,02 - € 592,55	5.003	4.388	1.623	11.014
€ 592,56 - € 635,05	886	973	333	2.192
<b>Totaal Betaalbare Voorraad</b>				<b>17.581</b>
€ 635,06 - € 710,68	696	929	398	2.023
<b>Totaal inclusief tot aftoppingsgrens huurtoeslag</b>				<b>19.604</b>

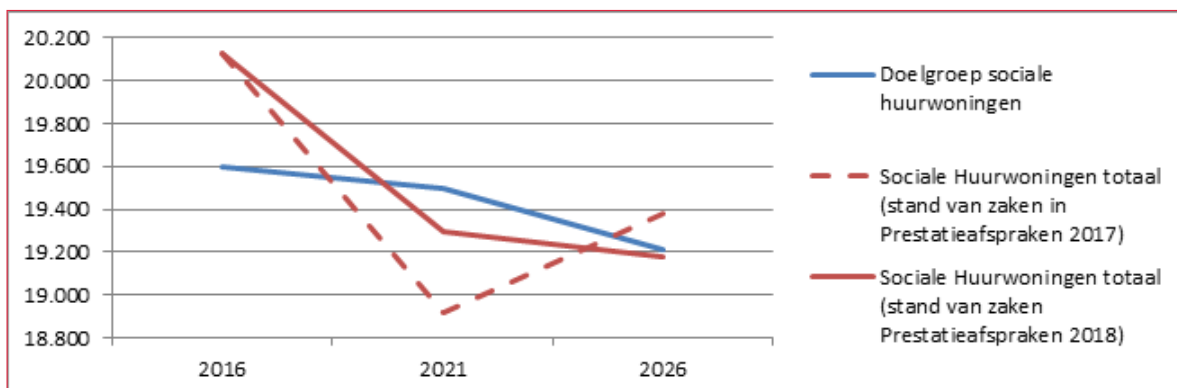
\* Betaalbare voorraad: met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens € 635,05 prijspeil 2017



### Verhouding doelgroep en corporatiewoningen

	2017	2018	2021	2026
Doelgroep Huurtoeslag	17.200	17.175	17.100	16.815
Woningen <2de aftoppingsgrens (€ 635,05)	17.792	17.499	16.887	15.878
Verhouding	104%	102%	99%	94%
Doelgroep overig corporatiedoelgroep (EC)	2.400	2.400	2.400	2.400
Woningen tussen 2de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 635,05 - € 710,68)	2.186	2099	2411	3302
Verhouding	91%	87%	100%	138%
Doelgroep totaal	19.600	19.575	19.500	19.215
Voorraad onder de liberalisatiegrens totaal	19.978	19.598	19.298	19.180
Verhouding	102%	100%	99%	100%

Sociale huurwoningen en doelgroep sociale huurwoningen (prognoses)



Bron: Abf Prognef 2016, corporaties 2016 en 2017

Servatius is in 2017 een pilot woningtransformatie gestart. Met het omvormen van bestaande woningen worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd die gericht zijn op de groeiende doelgroep van een- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 22.100 (al dan niet zorgbehoevend). Hiermee wordt ingespeeld op de veranderende bevolkingssamenstelling, de stagnerende inkomensontwikkeling en een verlaging van de woonlasten door het toepassen van energetische maatregelen. De woningen worden in het eerste kwartaal van 2018 gerealiseerd. Vervolgens zal de pilot geëvalueerd worden.

De gemeente is in 2017 een pilot voor tijdelijke betaalbare woningen gestart om een flexibele woningvoorraad te creëren. Deze pilot wordt uitgevoerd door Maasvallei. Naar aanleiding van deze pilot wordt in 2018 door de gemeente uniform beleid gemaakt voor tijdelijke woningen.

## **Huurbeleid**

Servatius heeft de procentuele verhoudingen over de huurklassen aangepast, waardoor het aanbod onder de eerste aftoppingsgrens (€ 592 prijspeil 2017) toeneemt naar 70%. Woonpunt heeft samen met haar huurdersbelangenvereniging met de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging een vangnetregeling in het leven geroepen. Dit vangnet is bedoeld voor huurders die buiten hun schuld tijdelijke betalingsproblemen hebben. Maasvallei heeft samen met haar huurdersbelangenvereniging een soortgelijke bestemming voor deze opbrengsten, dit voornemen zal eind 2017 verder uitgewerkt worden.

## **Gemeentelijke woonlasten**

Kwijtschelding van de gemeentelijke woonlasten (afvalstoffenheffing, rioolheffing) voor de laagste inkomens wordt gecontinueerd in 2018. Uit een analyse kan geconcludeerd worden dat in Maastricht de totale woonlasten voor huurders gemiddeld zijn in vergelijking met andere gemeenten. Maastricht komt daarmee op plek 19 van de 38 grootste gemeenten.

## **Communicatie en informatie**

Er worden preventieve maatregelen ingezet om financiële problemen onder huurders te voorkomen. Door de inzet van een Databank Vroegsignalering wil men betaalbaarheidsproblemen in een vroegtijdig stadium inzichtelijk maken. Belanghebbende partijen (waaronder gemeente, woningcorporaties en Kredietbank Limburg) sluiten hiervoor een convenant af. De databank moet in 2018 operationeel te zijn.

Het ontwikkelen van communicatiemiddelen, om het niet-gebruik van huurtoeslag onder de aandacht te brengen, wordt opgepakt door de gemeente in samenwerking met de huurdersbelangenverenigingen. Verwachting is dat deze middelen vanaf 2018 ingezet kunnen worden.

In 2017 is besloten om gebruik te maken van de woonlastencalculator van Thuis in Limburg (TiL). TiL is de samenwerking tussen negen Limburgse woningcorporaties en heeft de website met het grootste woningaanbod van Limburg. De drie Maastrichtse corporaties zijn ook aangesloten. Dit rekenhulpmiddel moet bijdragen aan de bewustwording onder huurders en woningzoekenden over hun (toekomstige) woonlasten in relatie tot hun inkomen. Verwacht wordt dat deze tool vanaf 2018 operationeel is.

## **Monitoring**

Er is onderzocht op welke wijze de ontwikkeling van de woonlasten gemonitord kan worden. De lokale monitor wonen is bruikbaar, maar loopt twee jaar achter. In 2018 wordt gekeken naar een alternatief dat meer aansluit bij de actuele situatie.

# H3 Wonen en Zorg

In 2017 is afgesproken dat er vanuit twee programma's wordt gewerkt aan de uitdagingen die spelen binnen het thema Wonen en Zorg. Deze programma's zijn:

1. Huisvesting Ouderen
  - Langer Thuis Wonen  
Hoe kan de Maastrichtenaar langer in zijn eigen huis blijven wonen?
  - Geclusterd Verzorgd Wonen  
Hoe kunnen we de doelgroep die voorheen gebruik kon maken van geclusterd verzorgd wonen (intramuraal) nu extramuraal huisvesten en de zorg die zij nodig hebben betaalbaar houden?
2. Huisvesting bijzondere doelgroepen
  - Faciliteren en bevorderen uitstroom uit de Maatschappelijke opvang / GGZ.  
Hoe zorgen we voor voldoende geschikte woningen voor mensen die uitstromen uit deze locaties? Hoe organiseren we passende zorg op maat, treffen een regeling voor mogelijke financiële woonblokkades én zorgen we ervoor dat de leefbaarheid en veiligheid in een buurt gewaarborgd is?

Per programma wordt de stand van zaken toegelicht en worden de acties en processen benoemd die nog moeten plaatsvinden.

## **Speerpunten Huisvesting Ouderen 2018**

1. Evaluatie en eventueel vervolg pilot Langer Thuis in Maastricht.
2. Verbeteren woningaanpassingsbeleid en verhuisbeleid in de Wmo waarmee passend huisvesten en doorstroming wordt bevorderd. Dit o.a. via een Wmo-convenant tussen gemeente en corporaties.
3. Het vastgoedbod van de corporaties op Geclusterd Verzorgd Wonen geschikt maken net als de verdeling en beschikbaarstelling daarvan. De gemeente heeft de rol van procesregisseur en de corporaties zijn actieve partners.
4. Specifieke aandacht voor woningen voor mensen met zware beperkingen.
5. Specifieke aandacht voor mantelzorgondersteuning en mantelzorgwoningen

## **Speerpunten Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2018**

1. Centrale toewijzing huisvesting bijzondere doelgroepen realiseren door middel van implementatie nieuwe samenwerkingsovereenkomst Housing Accommodations in gezamenlijke opdracht van gemeente en corporaties.
2. Uitwerken en toepassen nieuwe financiële regelingen voor bijzondere doelgroepen die uitstromen uit Maatschappelijke voorzieningen of anderszins te maken krijgen met Woonblokkades

## **Huisvesting Ouderen**

Het gemeentelijk beleid is gericht op het langer thuis wonen, het bevorderen van de doorstroom van ouderen naar zorggeschikte woningen (qua plattegrond, fysieke eigenschappen en betaalbaarheid) en het bevorderen van de realisatie van zorggeschikte woningen. Deze doelen worden uitgevoerd in twee programma's: Langer Thuis Wonen en Geclusterd Verzorgd Wonen.

## Langer Thuis Wonen

### ***Pilot bewustwording***

De gemeente is dit jaar gestart in Heer met de pilot Langer Thuis in Maastricht. Deze pilot richt zich voornamelijk op 60-plussers met een eigen woning en heeft als doel inwoners van Maastricht bewust te maken van de mogelijkheden die zij hebben om langer thuis te wonen. Daarnaast is als doel gesteld inwoners te activeren om zelf het initiatief te nemen de woonsituatie zo aan te passen dat men zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan blijven wonen. In december wordt de pilot geëvalueerd. Als uit de evaluatie blijkt dat de pilot succesvol is, wordt in december 2017 geadviseerd op welke wijze het programma in 2018 in de rest van de gemeente uitgevoerd kan worden. Als wordt besloten de pilot verder uit te voeren in de rest van de gemeente, dan worden niet alleen huiseigenaren maar ook huurders benaderd. Daarnaast worden de corporaties en huurdersbelangenverenigingen dan betrokken bij de opzet en uitvoering van dit vervolg.

### ***Verbeteren Woningaanpassingsbeleid en Wmo verhuisindicaties***

In de tweede helft van 2017 is de gemeente gestart met een evaluatie en herijking van het woningaanpassingsbeleid in de Wmo. Hierbij wordt de zorgvraag (zorgzwaarte) van de Wmo gebruiker beter in beeld gebracht. Daarnaast wordt het aanbod van woningen dat past bij deze zorgvraag in beeld gebracht voor wat betreft woningtype, locatie, clustering, nabijheid voorzieningen e.d.. Het bij elkaar brengen van actuele gegevens over vraag en aanbod leidt tot een beter beeld van de behoefte aan en mate van beschikbaarheid van zorggeschikte woningen. Toewijzing van zorggeschikte woningen vindt hierdoor efficiënter plaats. De evaluatie van het woningaanpassingsbeleid in de Wmo wordt in 2018 afgerond.

Daarnaast wordt er een objectief toetsingskader gecreëerd van minimale voorzieningen voor zorggeschikte woningen. Dit toetsingskader gaat niet alleen in op de fysieke kant van de woning, maar ook op andere aspecten van de ligging en leefbaarheid en spreiding over de stad. Tevens wordt het proces om te komen tot Wmo-verhuisindicaties geëvalueerd in de eerste helft van 2018. De acties die uit deze evaluatie voortvloeien zijn nu nog onbekend waardoor nu nog niet kan worden aangegeven het wanneer deze worden geïmplementeerd.

In Westelijke Mijnstreek is er een Wmo-convenant tussen alle corporaties en de gemeenten opgesteld. De Maastrichtse corporaties én de gemeente Maastricht zijn enthousiast over deze samenwerking. We willen voor Maastricht een vergelijkbaar convenant opstellen, zodat het voor huurders en corporaties duidelijk is welke zaken er uit de Wmo-voorziening worden betaald en welke voor rekening zijn van de corporaties. In dit convenant wordt ieders rol, taak en verantwoordelijkheid op het vlak van de Wmo vastgelegd.

Aan de preventieve kant wordt de vroegsignalering van Wmo-cliënten meegenomen. Deze maakt onderdeel uit van de toekomstagenda Sociaal Domein Maastricht Heuvelland die loopt tot december 2018.

### **Woningen voor mensen met beperkingen**

Specifieke aandacht wordt ook in 2018 besteed aan de beschikbaarheid van aanbod van rolstoeltoegankelijke woningen voor mensen met specifieke beperkingen. Voor dit onderwerp zal actief contact gelegd worden met huurdersbelangenverenigingen om hun kennis en ervaringsdeskundigheid in te brengen. Er is al contact geweest met stichting Samen Onbeperkt die signalen heeft afgegeven waar zowel de gemeente als de stichting mee aan de slag gaan in 2017 en 2018.

### **Mantelzorg**

Vorig jaar en dit jaar hebben MEE, Steunpunt Mantelzorg en Trajekt intensiever de samenwerking opgezocht om de cliëntondersteuning die deze partijen aanbieden door te ontwikkelen. Het beleid voor mantelzorgondersteuning en mantelzorgwoningen wordt verder in 2018 opgepakt door de gemeente.

### **Geclusterd Verzorgd Wonen**

In 2016 is vastgesteld dat er in principe voldoende aanbod is van geclusterd verzorgd wonen. De betaalbaarheid, spreiding in de stad, de lage verhuiscapaciteit en tot slot zorgscheefwonen zet druk op de bereikbaarheid van dit aanbod.

<b>Aantal bestaande zorggeschikte corporatiewoningen per huurklasse</b>	<b>Nultreden / Wandelstok</b>	<b>Rollator-geschikt</b>	<b>Rolstoel-geschikt</b>
Goedkoop (<€ 414,02)	1.002	267	51
Betaalbaar laag (€ 414,02 - € 592,55)	2.160	959	833
Betaalbaar hoog (€ 592,56 - € 635,05)	174	81	311
Duur tot liberalisatiegrens (€ 635,06 - € 710,68)	149	145	257
Duur boven liberalisatiegrens (€ 710,68>)	111	115	250
<b>Totaal</b>	<b>3.596</b>	<b>1.567</b>	<b>1.702</b>

*Bron: Woningcorporaties Maastricht (2017)*

De corporaties hebben aangegeven hoeveel zorggeschikte woningen per huurcategorie zij nu bezitten in Maastricht. Daarnaast hebben de corporaties aangegeven hoeveel zorggeschikte woningen zij verwachten toe te voegen in 2018.

<b>Aantal nieuwe zorggeschikte corporatiewoningen per corporatie in 2018</b>	<b>Nultreden</b>	<b>Rollator-geschikt</b>	<b>Rolstoel-geschikt</b>
Maasvallei	0	+8	0
Servatius	+67	0	+12
Woonpunt	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>8</b>	<b>12</b>

*Bron: Woningcorporaties Maastricht (2017)*

### **Doorstroom bevorderen**

In 2017 zijn we gestart met het analyseren van het lagere aantal daadwerkelijke verhuisde bewoners naar geclusterd verzorgd wonen. De oorzaken kunnen liggen aan de betaalbaarheid en het passend toewijzen van de (vaak duurdere) zorggeschikte woningen, maar ook aan de beschikbaarheid van het aanbod. Er wordt een breder onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de doorstroom naar Geclusterd Verzorgd Wonen te verbeteren. Uitgangspunt hierbij is een analyse die in 2017 is opgeleverd. De onderdelen waar vooral naar gekeken wordt zijn:

- Matching met de juiste doelgroep (voorkomen zorgscheefwoningers)
- Matching vraag en aanbod (inclusief de beschikbaarheid van zorggeschikte woningen met een betaalbare huur)
- Mogelijke nieuwe locaties voor geclusterd verzorgd wonen

De betaalbaarheid van de zorg en de woningen is een bijzonder punt van aandacht. In 2018 wordt daarom, naast bovenstaande lopende acties, ingezet op het optimaliseren van de betaalbaarheid van de zorg. Dit doen we samen met o.a. verzekeraars en zorgleveranciers. Het borgen van de betaalbaarheid is voornamelijk van belang bij alleenstaanden met AOW, maar zonder pensioen (gegevens van onderzoeksbureau PCKwadraat uit 2016). Hierbij werd uitgegaan van een huurprijs van € 550,- per maand.

### **Bevorderen realisatie complexen Geclusterd Verzorgd Wonen**

Het vastgoedbod van de corporaties omvat 18 complexen met daarin 585 zorggeschikte woningen. Deze complexen zijn geschikt (te maken) voor huisvesting van zorgbehoevenden met een 24uurs zorgvraag (geclusterd verzorgd wonen). Voorwaarde hiervoor is dat de zorgaanbieders een dekkend netwerk van betaalbare 24-uurs zorg kunnen aanbieden in deze geclusterde woonvormen. Het positioneren van deze zorgaanbieders is opgestart in 2017 en loopt door in 2018 waarna (in 2018 en verder) gezamenlijk met de corporaties het aanwezige voorzieningenniveau in de omgeving van het vastgoed in beeld wordt gebracht. De gemeente Maastricht heeft, zoals afgesproken in de Prestatieafspraken voor 2017, een objectief toetsingskader vastgesteld voor het toevoegen van zorggeschikte woningen om wildgroei te voorkomen.

Zorgwoning:

*Een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van de bewoning zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner (s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.*

*Bron: Structuurvisie Wonen Zuid Limburg*

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

In 2017 heeft de focus gelegen op beleidsontwikkeling om de uitstroom uit de GGZ en Maatschappelijke Opvang te bevorderen. Doel is om te komen tot een goed lopend proces bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In het bijzonder van cliënten die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang en GGZ instellingen naar een zelfstandige woning met ambulante begeleiding.

Een deel van de verwachte woonzorgopgave is opnieuw geïnventariseerd: de uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Zorginstellingen. Zorginstellingen verwachten in de komende vijf jaar een uitstroom van gemiddeld 140 cliënten per jaar vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen in de gemeente Maastricht. Dit aantal ligt hoger dan het wooncontingent van 2017.

Vooraf bij de RIBW wordt een toename verwacht tegenover de afgelopen jaren met gemiddeld 50 personen per jaar die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (2016: 7 cliënten van BW en 1 MO via Housing, 2017: 8 cliënten van BW en 1 MO).

<b>Uitstroom toekomst 1</b>											
Zorgaanbieder		2018		2019		2020		2021		2022	
	Cliënten 2017	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leger des Heils	263	56	18%	56	18%	56	18%	56	18%	56	18%
Altra Cura	152	11	4%	11	4%	11	4%	11	4%	11	4%
Levanto-Impuls	490	82	37%	57	32%	68	35%	57	32%	56	32%
Gastenhof Jekerzicht	15	22	x	22	X	22	X	22	x	22	x
Totaal	920	171	19%	145	18%	156	19%	145	18%	144	18%

### **Verbeteren huisvesting uitstromers uit GGZ en MO (centrale achterdeur)**

Een van de belangrijkste afspraken van vorig jaar ten aanzien van de Maatschappelijke Opvang (MO)/Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) was het optimaliseren van de 'centrale achterdeur'. De noodzaak deze achterdeur te ontwikkelen werd ingegeven door een stagnatie in de door- en uitstroom uit de MO/GGZ richting een zelfstandige woning met ambulante zorg. Tegelijk werd een onderbenutting van het gereserveerde contingent geconstateerd.

In 2017 wordt daarom besloten of Housing Accommodations (de uitvoerende instantie voor het huisvesten van deze doelgroep) een verbreding krijgt van haar loketfunctie. Daarnaast worden in 2017 de samenwerkingsafspraken met corporaties, zorginstellingen, gemeente en Housing Accommodations opnieuw bekeken. Doel is om het proces van de toewijzing te optimaliseren, blokkades zo veel mogelijk op te ruimen en de landing van deze doelgroep in de wijk te verbeteren door het inzetten van de sociale teams en het lokale veld en waar nodig het Veiligheidshuis.

In 2018 wordt de aanpak die is ontwikkeld, verbreed naar de andere bijzondere doelgroepen. Deze aanvulling is wenselijk om de totale vraag te overzien en te monitoren en hierop te anticiperen in de woonruimteverdelingsafspraken en regie te behouden hierop. Vanwege de verwachte vraagdruk op de woningbegroting wordt in 2018 samenwerking gezocht met de private sector (bijv. private investeerders, tiny houses).

1 De cijfers betreffen een schatting van de zorginstellingen met betrekking tot de uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De cijfers verwachte cijfers zijn berekend op basis van het percentage uitstroom ten opzichte van de cliënten in 2017, omdat instroom verwachtingen niet in dit overzicht zijn meegenomen. De cijfers bevatten de uitstroom van cliënten die mogelijk op zoek gaan naar sociale huur of private huur. De cijfers hebben alleen betrekking op de gemeente Maastricht, dus niet op de omgeving.

Uit een analyse van het onderbenutten van de contingenten in 2017 is gebleken dat dit vaak veroorzaakt wordt door financiële woonblokkades door in het verleden opgebouwde huurschulden. Corporaties vinden het risico van huurderwing te groot om iemand met een dergelijke voorgeschiedenis opnieuw te huisvesten. In 2017 wordt daarom voor deze doelgroep gestart met een integrale aanpak met een dubbel doel. Enerzijds preventie aan de voorkant om te voorkomen dat mensen uit huis worden gezet vanwege financiële problemen. Anderzijds het zoeken naar een oplossing voor de financiële woonblokkades, zodat alle personen die er aan toe zijn uit te stromen uit een GGZ instellingen, daarin optimaal worden gefaciliteerd.

### ***Voorkomen Huisuitzettingen***

In Project Voorkomen Huisuitzettingen wordt gewerkt aan de preventie. Daarnaast wordt onderzocht hoe het ontwikkelen van een nieuw incassoproces samen met de corporaties en de Kredietbank een oplossing kan bieden. Daarbij is het idee ontstaan om op korte termijn met Housing Accomodations een pilot te starten om kennis te ontwikkelen over hoe om te gaan met woonblokkades in de praktijk. Er wordt in nauw overleg met het Informatieknooppunt Aanpak Voorkoming Uithuiszettingen (bestaande samenwerking tussen de Kredietbank, Trajekt en de gemeente/het Veiligheidshuis) gezocht naar nieuwe oplossingen om ook mensen met een huurschuld(verleden) te kunnen huisvesten. Deze acties resulteren in een voorstel in 2018 voor een geoptimaliseerde aanpak voor (potentiële) cliënten met woonblokkade vanwege huurschuld.

### ***Zeer moeilijk plaatsbaren***

In 2017 is over de doelgroep 'Zeer Moeilijk Plaatsbaren' afgesproken dat de corporaties bijdragen aan het huisvesten van deze doelgroep. Daarbij rekening houdend met de druk op de buurt in het kader van leefbaarheid en veiligheid en de druk die het verlenen van voorrang voor bijzondere doelgroepen legt op de vraag van de reguliere woningzoekenden.

In 2017 is afgesproken dat iedere corporatie 1 zeer moeilijk plaatsbaar gezin zal huisvesten en op basis van deze ervaring, in een werkgroep, een structurele aanpak te ontwikkelen voor de huisvesting van de 'Zeer Moeilijk Plaatsbaren'. Onderdeel van deze structurele aanpak is een concrete pilot met oefenwoningen. De structurele aanpak is bedoeld om een uniforme en transparante werkwijze te hanteren, zodat alle partijen (huurder, justitie, zorg, gemeente, verhuurder, buurtbewoners) weten wat er van ze verwacht wordt en wat zij van de andere partijen kunnen verwachten. Randvoorwaarden bij een effectieve aanpak zijn dat er heldere afspraken zijn welke instantie waarvoor verantwoordelijk is en op welk moment. In 2017 is een voorstel voor deze structurele aanpak ontwikkeld: deze aanpak wordt in 2018 ingebed.

### ***Leefbaarheid in de wijk***

Housing Accomodations betreft bij de woonbemiddeling van haar cliënten aan de voorkant en proactief de Sociale Teams, Veilige Buurten Teams en de woningcorporaties. Alleen op deze manier waarop intensief wordt samengewerkt, kan mogelijke woonoverlast in de toekomst voorkomen worden.



# H4 Woonruimteverdeling

## Speerpunten 2018

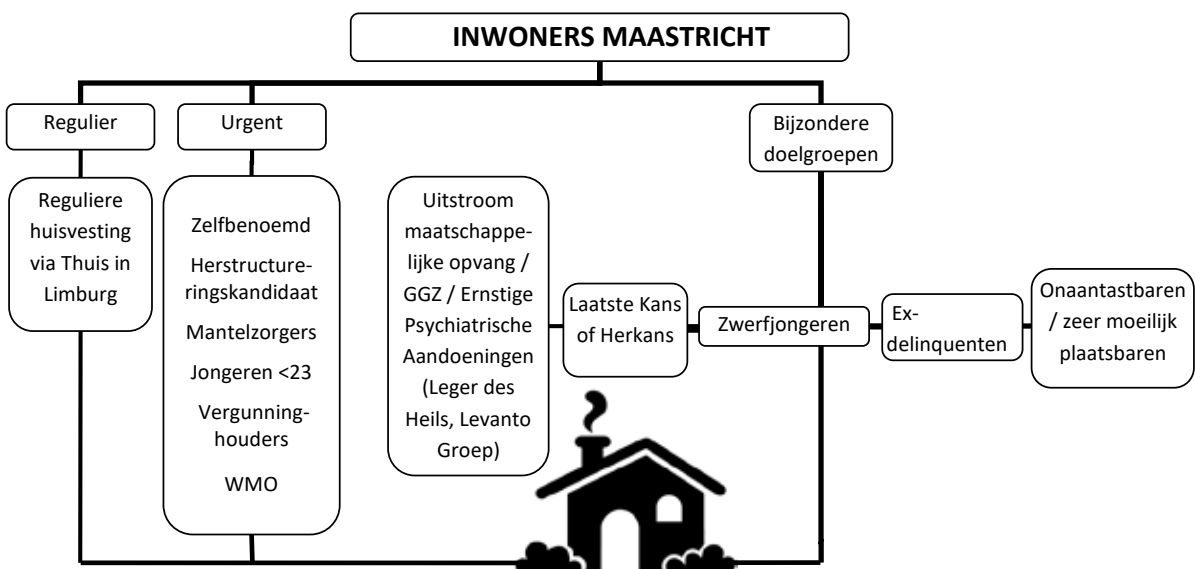
1. Verdere verfijning van de rapportages van de realisatie van de Woningbegroting
2. Evalueren van de pilot tijdelijke contracten en hier uniform beleid op maken
3. Opstellen woningbegroting 2018

Bij het opstellen van de Woningbegroting 2018 wordt de opgave bepaald in relatie tot het beschikbare aanbod. Daarbij wordt gekeken naar de verdeling tussen regulier vrij aanbod en de verdeling onder urgenten (zoals herstructureringskandidaten, statushouders en jongeren onder de 23) en diverse bijzondere doelgroepen (zie ook hoofdstuk Wonen en Zorg) om vervolgens daar aantallen aan te koppelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van de GGZ-doelgroep analyse uit 2017, die onderdeel uitmaakt van Wonen en Zorg en van het contingent statushouders, dat aan Maastricht door het Rijk wordt toegekend.

Er wordt geëvalueerd welk effect het met voorrang aanwijzen van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens aan jongeren (leeftijd lager dan 23) heeft. Daarnaast wordt in 2018 bekeken of, en zo ja hoe, de sociale wijkteams de verbindende factor kunnen zijn tussen Thuis in Limburg en kwetsbare inwoners die problemen ondervinden bij het vinden van een (nieuwe) passende huurwoning.

Tenslotte worden de verschillende (huur)contractvormen (zoals tijdelijke huurcontracten) geïnventariseerd en gekoppeld aan de diverse huisvestingsdoelgroepen. Deze contractvormen worden voor zover als mogelijk per huisvestingsdoelgroep geüniformeerd.

## Overzicht huisvestingsdoelgroepen i.r.t. woonruimteverdeling



## H5 Veiligheid & leefbaarheid

Zoals vorig jaar in de prestatieafspraken is aangegeven, ligt de regie over het onderwerp veiligheid bij de gemeente. De gemeente werkt daarbij samen met een groot aantal betrokken partners, waaronder de woningcorporaties.

De prestatieafspraken zijn een formalisering van de in de praktijk ingezette reguliere samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties (bijvoorbeeld woninginbraken, Veilige buurtenaanpak, drugs, etc.). Deze samenwerking wordt voortgezet. Daarnaast vormen de afspraken ook een nadrukkelijke aanleiding voor de gemeente en de woningcorporaties om op een hoger abstractieniveau met elkaar te bekijken of deze praktijk-samenwerking naar tevredenheid is of geoptimaliseerd/verbeterd moet worden om de resultaten en effecten van de aanpak te vergroten.

De operationalisering van deze samenwerking stond in de eerste helft van 2017 centraal. In onderlinge afstemming hebben gemeente en corporaties drie werkgroepen gevormd. Vanuit deze werkgroepen worden de afspraken van verdere concrete inhoudelijke uitwerking voorzien.

In 2018 wordt het nieuwe meerjarenbeleid veiligheid voorbereid en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De woningcorporaties worden hier nadrukkelijk bij betrokken en in positie gebracht.

Leefbaarheid heeft diverse raakvlakken met deelthema's als veiligheidsbeleving, buurtbemiddeling, buurtpreventie en de Veilige Buurten Aanpak. Rode draad hierbinnen is het verbeteren van de veiligheidsbeleving op buurniveau. Daarom sluit het thema Leefbaarheid, in de vorm van een werkgroep die deze veiligheidsbeleving centraal stelt, aan bij het thema Veiligheid vanaf de Prestatieafspraken 2018.

### **Speerpunten 2018**

1. Vroegsignaleringsysteem woonoverlast / drugsoverlast / ondermijning opzetten.
2. De gemeente initieert het proces om te komen tot een update van het meerjarenprogramma veiligheid. De corporaties nemen deel aan dit proces door het leveren van input.

### **Werkgroep High Impact Crimes**

Woninginbraak is een criminaliteitsvorm met een groot effect op het slachtoffer. Een zogenaamde High Impact Crime. Ook huurders kunnen hiermee te maken krijgen. In een multidisciplinaire werkgroep, waar naast de corporaties en gemeente ook de politie aan deelneemt, worden High Impact Crimes besproken en van een gezamenlijke en gerichte aanpak voorzien. Het doel van de werkgroep is om bij bewoners bewustwording te creëren en zo een bijdrage te kunnen leveren in de preventie en het verminderen van woninginbraken. Huurdersbelangenverenigingen kunnen hier een rol in vervullen.

### **Afspraak 2018**

In 2018 wordt in de werkgroep High Impact Crimes verder gewerkt aan het voorkomen van woninginbraken. Daarnaast wordt tussen gemeente en woningcorporaties bezien waar optimalisering van de samenwerking en inzet op dit thema wenselijk is.

### **Werkgroep woonoverlast / drugsoverlast / ondermijning**

Deze werkgroep werkt drie verschillende thema's verder uit: (zware) woonoverlast, drugs-overlast en ondermijning. Voor wat betreft (zware) woonoverlast en drugsoverlast werken gemeente en woningcorporaties al samen. De samenwerkingsmogelijkheden tussen gemeente en woningcorporaties op het gebied van ondermijning dienen nader verkend te worden. In elk geval, evenals bij de thema's woon- en drugsoverlast, in relatie tot het realiseren van een (vroeg) signaleringssysteem aangaande deze problematiek en hoe de gemeente, woningcorporaties en de huurders hierin een rol kunnen spelen. Een tweede doel is het verkennen van ieders rol in het voorkomen of oplossen van de overlast die genoemde problematiek kan veroorzaken.

### **Afspraak 2018**

In 2018 wordt in de werkgroep Woonoverlast/drugsoverlast/ondermijning door gemeente en corporaties verder gewerkt aan het voorkomen en tegengaan van woon- en drugsoverlast. Daarnaast wordt tussen gemeente en woningcorporaties bezien waar optimalisering van de samenwerking en inzet op deze thema's wenselijk is.

Verder worden de samenwerkingsmogelijkheden verkend in relatie tot het thema ondermijning. Uitgangspunt is om in elk geval ten aanzien van woon- en drugsoverlast en ondermijning afspraken te maken over het opzetten van een vroegsignaleringsysteem.

### **Werkgroep Leefbaarheid**

In 2017 heeft de veiligheidsbeleving zich, conform de in het Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht opgenomen ambitie, bewogen richting het gemiddelde niveau van de G32-steden. Op buurtniveau blijkt echter dat de veiligheidsbeleving nog nadrukkelijk en gestructureerd verbetering kan gebruiken. De Veilige Buurten Teams zijn er om samen met de bewoners te zoeken naar verbetermogelijkheden en bewoners en ondernemers te ondersteunen bij concrete acties en maatregelen. Voor deze aanpak is gekozen omdat de bewoners zelf het beste kunnen aangeven welke zaken ervoor zorgen dat zij zich onveilig of veilig voelen, en in welk deel van de buurt of straat concreet aandachtspunten en kansen aanwezig zijn.

Uitgangspunt is om de aanpak van de veiligheidsbeleving te intensiveren in de buurten die het slechtste scores in de Integrale Veiligheidsmonitor (een jaarlijkse landelijke enquête onder inwoners). Deze buurten zijn Wittevrouwenveld, Caberg/Malpertuis, Malberg, Maria-berg, Limmel en Nazareth.

Om een impuls te geven aan de veiligheidsbeleving en een meer integrale verbinding tussen de Veilige Buurten Teams en de gemeentelijke organisatie te krijgen, wordt er twee jaar lang extra mankracht ingezet. Dit gebeurt in de vorm van een interne Taskforce en een Procesregisseur Veiligheidsbeleving die op casusniveau en buurtniveau zullen werken. Doel van het versterken van deze interne verbinding is om snel, integraal en slagvaardig

te kunnen werken aan initiatieven en verzoeken van bewoners en buurten en hiermee de fysieke en sociale veiligheid te verbeteren. Tot nu toe is er extra inzet in Wittevrouwenveld geweest. Vanaf 2018 breiden we deze inzet uit naar Caberg/Malpertuis, Malberg, Maria-berg, Limmel en Nazareth.

### **Afspraak 2018**

Er wordt extra aandacht besteed aan het optimaliseren van de verbinding tussen de Veilige Buurtenteams en de gemeente. Daarnaast werkt vanaf 2018 twee jaar een Procesregisseur Veiligheidsbeleving op casus- en buurtniveau aan de veiligheidsbeleving in de buurten en een integrale daadkrachtige aanpak hiervan. Dit in afstemming met de woningcorporaties en andere partners. De Veilige buurtenaanpak wordt in 2018 gecontinueerd op basis van een rapportage uit november 2017. Hierin wordt beschreven welke wensen en behoeften alle partners hebben, vanuit alle organisatieniveaus. Vervolgens wordt deze samenwerking integraal vorm gegeven.

### **Update Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht**

Het huidige Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht 2015-2018 kent twee hoofddoelstellingen. Het verbeteren van de objectieve (geregistreerde) veiligheid en het verbeteren van de subjectieve veiligheid (veiligheidsbeleving). De concrete thema's en activiteiten die voortvloeien uit het Meerjarenprogramma Veiligheid staan verwoord in het jaarlijkse Uitvoeringsplan Veiligheid Maastricht.

Samen met onze partners wordt vanuit dit Meerjarenprogramma hard gewerkt aan het verbeteren van de veiligheid in de stad. Met zichtbaar resultaat: de recente veiligheidscijfers tonen aan dat zowel de objectieve als subjectieve veiligheid aansprekende verbeteringen laten zien.

2018 Staat in het teken van de opstelling van en besluitvorming over een opvolgend Meerjarenprogramma Veiligheid voor de periode 2019-2022. De corporaties worden hier vanzelfsprekend bij betrokken en in positie gebracht bij de invulling van dit nieuwe beleid.

### **Student en Stad: pilot Student en leefbaarheid**

De pilot Student en leefbaarheid komt voort uit het programma Student en Stad. Studenten houden er vaak een ander leefritme op na dan hun buurtgenoten. Om de veiligheid en leefbaarheid voor iedereen te verbeteren is op 1 maart 2017 de pilot Student en Leefbaarheid gestart. Handhavers van de gemeente zijn tot 1 oktober, waar mogelijk met politie, elke woensdag- en donderdagnacht op pad gegaan om de woonoverlast door kamerbewoners extra in de gaten te houden.

Daarnaast zijn in samenwerking met Trajekt studentenbuurtbemiddelaars opgeleid om te bemiddelen tussen studenten en omwonenden. Een ander project, waarbij studenten tijdelijk worden gehuisvest in ruil voor een contractueel vastgelegde tegenprestatie (vrijwilligerswerk), is Match. Alle drie de corporaties hebben toegezegd mee te werken aan dit initiatief van de SSHM. De eerste studenten zijn inmiddels gehuisvest in panden van de corporaties.

Daarnaast is er in 2017 gestart met het keurmerk Prettig Wonen. Dit initiatief van particuliere verhuurders wordt door corporaties en gemeente ondersteund. Het keurmerk Prettig Wonen draagt bij aan het controleren van de kwaliteit en (brand- en inbraak)veiligheid van studentenkamers. Het initiatief bevindt zich nu in een testfase.

### **Afspraak 2018**

In 2018 wordt de pilot Student en leefbaarheid voortgezet. In het verlengde hiervan werkt de gemeente in afstemming met de woningcorporaties een concreet voorstel uit hoe in 2018 overlast vanuit studentenpanden wordt aanpakt. Ook het project Match (huisvesting studenten in ruil voor vrijwilligerswerk) wordt in 2018 voortgezet.

In 2018 beoordelen gemeente, woningcorporaties en aangesloten particuliere verhuurders of het Prettig Wonen Keurmerk verder wordt uitgerold.

## H6 Duurzaamheid

De rijksoverheid heeft voor de corporatiesector voor de periode 2016-2019 vier prioriteiten geformuleerd. Op het gebied van duurzaamheid roept de minister de corporaties op hun sociale woningvoorraad energiezuinig te maken en daarmee invulling te geven aan de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector. Aedes heeft als vertegenwoordiger van de corporatiesector beide overeenkomsten ondertekend. De concrete doelstellingen uit het convenant en het energieakkoord zijn landelijk een gemiddeld label B in 2021 en CO2 neutraal in 2050.

De eerste doelstelling wordt door de sector niet gehaald. Dat geldt ook voor de Maastrichtse corporaties. In de prestatieafspraken 2017 is afgesproken dat de corporaties ernaar streven dat hun woningen in 2028 gemiddeld energielabel B hebben. Woonpunt bereikt dit doel in 2028, Servatius in 2026 en Maasvallei bereikt als eerste corporatie gemiddeld energielabel B in 2021.

In de werkgroep Duurzaamheid is afgesproken de voortgang van de verduurzaming van de voorraad richting 'gemiddeld label B' jaarlijks te rapporteren op basis van een overzicht van de actuele verdeling van energielabels en en/of energieindex zoals die in de jaarverslagen van de corporaties worden gerapporteerd.

De ambitie om te komen tot een energieneutrale woningvoorraad in 2050 is een enorme maatschappelijke uitdaging. We realiseren ons dat nog veel ongewis is, de gebouwde omgeving slechts een onderdeel is van de totale transitieopgave, dat er zich nieuwe ontwikkelingen zullen aandienen, maar dat we daar ook niet op willen of kunnen wachten. We willen het jaar 2018 gebruiken voor een verkenning van de opgave en mogelijke oplossingsrichtingen, om gefaseerd inhoud te kunnen geven aan concrete initiatieven, acties en investeringen.

Om die reden hebben de corporaties de gemeente gevraagd de in de maak zijnde woonvisie aan te vullen met een visie op de gewenste verduurzaming van de gebouwde omgeving in Maastricht, als onderdeel van de gemeentelijke duurzaamheids ambitie Maastricht klimaatneutraal 2030. De gemeente geeft momenteel invulling aan deze ambitie onder de noemer #missionzeromaastricht.

### Speerpunten 2018

1. Visievorming op de gewenste verduurzaming van de bebouwde omgeving
2. Voortgang richting gemiddeld label B monitoren

### Afspraken

- De geplande verbeteringen door renovatie en nieuwbouw worden jaarlijks in de bieding op de gemeentelijke woonvisie (het bod) vermeld voor het eerstvolgende jaar. De bieding wordt aangevuld met een prognose voor de vier opvolgende jaren.

In 2018 zijn de volgende woningaantallen opgenomen

	<b>Servatius</b>	<b>Woonpunt</b>	<b>Maasvallei</b>
Renovatie	260	374	108
Sloop	131	90	58
Nieuwbouw	105	0	40

*\*Bovenstaande cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2018.*

1. De corporaties leveren input voor de visie op de gewenste verduurzaming van de gebouwde omgeving in Maastricht.
2. De corporaties starten voor hun huurders samen met de gemeente een project waarbij de huurders advies op maat kunnen krijgen over energiebesparende maatregelen. Waar mogelijk wordt hierbij de aansluiting gezocht op initiatieven vanuit de gemeente richting particuliere woningeigenaren (onderdeel van het Maastricht Energieakkoord. MEA). De huurdersbelangenverenigingen worden hierbij nadrukkelijk betrokken.
3. De corporaties en de gemeente willen voor de corporatiewoningen, als deel van het totaal aantal woningen in Maastricht, in samenspraak met netwerkbeheerder (Enexis) en via de systematiek van het instrument van [www.energieinbeeld.nl](http://www.energieinbeeld.nl) een monitorings-systeem ontwikkelen.
4. De Provincie Limburg gaat een vlekkenkaart opstellen voor heel Limburg die per locatie inzicht geeft welke alternatieve energievoorziening het beste in aanmerking komt in plaats van aardgas. Het beste moet dan geïnterpreteerd worden als “tegen de laagste maatschappelijke kosten”. De vlekkenkaart wordt verwacht in maart 2018. De corporaties onderzoeken op basis van deze kaart in 2018 voor Maastricht op welke wijze deze adviezen geïmplementeerd kunnen worden in relatie tot de sectordoelstelling (CO2 neutraal in 2050).

# H7 Vastgoed

## Speerpunten 2018

1. Wijkvisies: afstemming vraag- aanbod op stadsdeel of wijkniveau
2. Tijdelijke dip: uitvoeren van mogelijke oplossingen
3. Duurzaamheid: het uitvoeren van de verduurzaming van vastgoed om gemiddeld energielabel B te behalen in het streefjaar 2028 (gemiddelde van de drie corporaties)

## Wijkvisies

Als het gaat om de huisvesting van de sociale doelgroep in Maastricht dan hebben de corporaties een gezamenlijk opgave. Hierbij staat de vraag van de doelgroep centraal. Deze vraag kan gaan om hoeveelheid, type woning, huursegment van de woning, ligging van de woning, maar ook leefbaarheidsaspecten als veiligheid. Deze vraag wordt afgezet tegen het aanbod. De match of mismatch tussen vraag en aanbod geeft de corporaties inzicht in hun opgave om te verbouwen, te slopen, te verkopen of nieuw te bouwen. Bij het in kaart brengen van deze vraag ligt een relatie met de inventarisatie van vraag/aanbod van zorggeschikte vastgoed die plaatsvindt in het kader van het thema Wonen en Zorg.

Op stadsniveau is deze discrepantie tussen vraag en aanbod in kaart gebracht. Met behulp van een factsheet verfijnen de drie corporaties gezamenlijk deze discrepantie op stadsdeel of wijkniveau en bepalen de eventuele gezamenlijke opgave. Met behulp van een stadsdeel- of wijkvisie wordt vervolgens door de corporaties aangegeven hoe er invulling gegeven gaat worden aan de opgave.

## Tijdelijke dip

De tijdelijke dip tussen vraag en aanbod omstreeks 2021 op stadsniveau is reeds geïntroduceerd. Deze dip bedraagt volgens de prognoses een tekort van 200 sociale huurwoningen in 2021.

De werkgroep Vastgoed draagt zorg voor het uitvoeren van de maatregelen om de tijdelijke dip op te lossen. In 2018 geven de corporaties inzicht in de mogelijke maatregelen. Bij deze maatregelen kan gedacht worden aan:

1. Het vertragen van het verdwijnen van sociale huurwoningen door het uitstellen van sloop of verkoop;
2. Het zoeken naar innovatieve oplossingen in tijdelijkheid van huurwoningen;
3. Het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen door reeds geplande nieuwbouw versneld te realiseren, het splitsen van grotere woningen in kleinere sociale huurwoningen of door tijdelijke sociale huurwoningen toe te voegen.

## Duurzaamheid

Bij vastgoed ligt een sterke relatie met het thema duurzaamheid. De drie corporaties wensen gezamenlijk het gemiddelde energielabel B in 2028 te bereiken door renovatie, sloop en nieuwbouw. Maasvallei bereikt dit doel in 2021, Servatius in 2026 en Woonpunt in 2028. Daarnaast wordt er in 2018 ook een plan opgesteld om CO2 neutraal te zijn in 2050.

De werkgroep Duurzaamheid draagt zorg voor de monitoring van deze opgaven, waarbij de werkgroep Vastgoed zorg draagt voor de uitwerking van dit beleid. Net als bij de opgave voor het oplossen van de tijdelijke dip staat ook bij verduurzaming het toepassen van innovaties, daar waar dit van meerwaarde is, centraal.



## Verkoop/sloop/renovatie en nieuwbouw

In 2018 gaat het, bij benadering, om de volgende woningaantallen:

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei
Renovatie	260	374	108
Sloop	131	90	58
Nieuwbouw	105	0	40
Verkoop <€710,-	14*	22	5
Verkoop >€710,-	21*	22	2
Verkoop totaal	35	44	7

*Bovenstaande cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2018.*

*\* inschatting op basis van de opbouw van de verkoopvijver*

## **Colofon**

Tekst : Maastrichtse woningcorporaties,  
Maastrichtse huurdersbelangenverenigingen en gemeente Maastricht

Fotografie : Jonathan Vos - Thuis in Maastricht

Vormgeving : CommunicatieBureau Maastricht

**servatius.**  
**thuis.**

maasvallei



WOONPUNT ●



Gemeente Maastricht

**WB** HUURDERSVERENIGING  
WOONBELANG

