



## Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stemt in met de prestatieafspraken Maastricht 2018. De prestatieafspraken zijn jaarlijkse afspraken die de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente met elkaar maken over het woonbeleid in de stad. Voor 2018 zijn er afspraken gemaakt voor zes thema's: betaalbaarheid, wonen en zorg, beschikbaarstelling & woonruimteverdeling, vastgoed, veiligheid & leefbaarheid en duurzaamheid. Met deze afspraken dragen de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente bij aan het realiseren van een goed thuis voor iedereen in Maastricht.

## Beslispunten

1. De prestatieafspraken Maastricht 2018 vast te stellen (bijlage B1 & B2).
2. De raadsinformatiebrief Wonen&Wijken Maastricht2018 te verzenden op 30 november 2017 (bijlage B3)

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 november 2017:

Conform...



## 1. Aanleiding

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

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

De prestatieafspraken voor 2018 zijn nu, na een intensief samenwerkingstraject, gereed. Het college is, samen met de huurdersorganisaties Servaassleutel, Woonbelang en Woonvallei en de corporaties Servatius, Woonpunt en Maasvallei, één van de partijen die de prestatieafspraken tekent alvorens deze worden toegezonden aan de minister.

Naast Maasvallei, Woonpunt en Servatius zijn er nog twee corporaties met bezit in Maastricht. Woonzorg Nederland (39 woningen) en Wonen Limburg (108 woningen). Gelet op het geringe bezit van beide corporaties zijn deze niet meegenomen in de Wonen en Wijken 2018 (B1).

Woonzorg Nederland heeft de gemeente prestatieafspraken (B2) toegezonden met het verzoek deze, wanneer akkoord, te tekenen.

Wonen Limburg geeft in hun bod (26 juni 2017) aan dat, gelet op hun geringe woningbezit in Maastricht, zij weinig meerwaarde hecht aan het maken van uitgebreide prestatieafspraken.

Mocht Maastricht in de komende jaren concretere afspraken willen maken met deze corporaties dan geven zij beide aan hier open voor te staan. Gelet op de huidige balans in woningaanbod en vraag zien we hier op dit moment geen reden toe.

## 2. Context

De gemeente en woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken over het woonbeleid in het volgende jaar. Bij de opstelling van de afspraken voor 2017 zijn daar voor het eerst ook de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Terwijl de middelen beperkter zijn dan



voorheen, door onder andere de verhuurderheffing, staan de partijen voor grotere uitdagingen. De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren onder druk komen te staan en de veranderingen in het sociale domein zorgen voor nieuwe doelgroepen in het woonbeleid.

### **Proces**

In 2016 is gezamenlijk is bekeken hoe om te gaan met een aantal thema's in zogenaamde bestuursopdrachten. Deze bestuursopdrachten verkende een thema door het opzetten van pilots, doen van onderzoek en/of door het benoemen van gezamenlijke uitgangspunten voor een thema. Dit resulteerde in de prestatieafspraken 2017. Nog voordat de corporaties hun bod hebben uitgebracht in 2017 zaten corporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente al samen om tafel. Ook na het uitbrengen van het bod van de corporaties heeft intensieve samenwerking plaatsgevonden in themawerkgroepen. De voorliggende prestatieafspraken 2018 zijn hiervan het resultaat.

### **Financiële mogelijkheden corporaties**

Van groot belang voor de financiële mogelijkheden van corporaties zijn de verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing legt beslag op het investeringsvermogen van corporaties. Daarnaast is vanaf 1 januari 2017 de huursombenadering ingevoerd. De huursombenadering beperkt de jaarlijkse stijging van de totale huursom van een corporatie met de inflatie plus 1%. Enerzijds is dit positief omdat hiermee de huren niet te sterk kunnen stijgen. Anderzijds beperkt dit de corporaties in hun sturingsmogelijkheden. Huurstijging, alsmede bijvoorbeeld de verkoop van woningen, is een manier om meer geld binnen te krijgen voor bijvoorbeeld verduurzaming of nieuwbouw.

### **3. Gewenste situatie**

Na ondertekening van de prestatieafspraken door alle partijen werken de themawerkgroepen verder aan de reeds ingezette en doorlopende acties en de nieuwe zoals deze worden benoemd in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn gemaakt op zes gebieden.

#### **Betaalbaarheid.**

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht is de afgelopen jaren teruggelopen. Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen zien het als hoofdprioriteit in het woonbeleid dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen. Door de introductie van het passend toewijzen is de slaagkans voor huurders uit de primaire doelgroep geborgd. In Maastricht is het nog steeds mogelijk binnen één jaar een passende woning te vinden wanneer bewoners zich als woonurgent (de urgentie is dan belangrijker dan woonwensen/locatie)



opgeven. Dat is sneller dan in vergelijkbare andere steden. Of dit ook in de komende jaren zo blijft, hangt af van de ontwikkeling van de omvang van de primaire doelgroep en van de betaalbare voorraad. Deze ontwikkeling is in 2016 onderzocht. Hieruit blijkt dat de omvang van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep tot 2021 licht toeneemt, waarna door de bevolkingskrimp een afname intreedt. 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. Dit hebben gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen dan ook met elkaar afgesproken. Daarnaast zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad. Dit in relatie tot de doelgroep. Als bijsturing nodig is, aanvullende acties formuleren
- Vastgoedontwikkeling; het aantal betaalbare nieuwbouwwoningen naar huurklasse opnemen in prestatieafspraken 2019 en de jaren daarna.
- 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.

### **Wonen en zorg.**

Binnen het thema Wonen en Zorg speelt zowel de huisvesting van ouderen als de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zoals GGZ en maatschappelijke uitstroom). Samenvattend worden er per thema de volgende acties voor 2018 benoemd:

#### 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. Dit o.a. via een Wmo-convenant tussen gemeente en corporaties.
- 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 partner.
- Specifieke aandacht voor woningen voor mensen met zware beperkingen.
- Specifieke aandacht voor mantelzorgondersteuning en mantelzorgwoningen



Huisvesting Bijzondere doelgroepen:

- Centrale toewijzing huisvesting bijzondere doelgroepen realiseren door middel van implementatie nieuwe samenwerkingsovereenkomst Housing Accomodations in gezamenlijke opdracht van gemeente en corporaties.
- Uitwerken en toepassen nieuwe financiële regelingen voor bijzondere doelgroepen die uitstromen uit Maatschappelijke voorzieningen of anderszins 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.**

Het huidige Maastrichtse systeem van woonruimteverdeling functioneert naar behoren. Vorig jaar zijn er twee doelgroepen toegevoegd aan de urgente doelgroepen namelijk de alleenstaande met een inkomen tussen de € 22.101 en € 28.000 en jongeren tot 23 jaar. Dit zijn doelgroepen met een betalingsrisico wanneer zij niet betaalbaar worden gehuisvest. Er werd al voorrang gegeven aan mensen met een WMO indicatie, mensen die zelf aangeven woonurgent te zijn, statushouders en huurders van de corporatie die moeten verhuizen vanwege herstructureringsprojecten. 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:

- Vroegsignaleringsstelsel woonoverlast / drugsoverlast / ondermijning opzetten.
- 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 staat van de voorraad lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2021 op gemiddeld energielabel B te brengen. De corporaties zetten in om dit gemiddelde in 2028 te bereiken, waarbij 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
- Duurzaamheid: het uitvoeren van de verduurzaming van vastgoed om gemiddeld energielabel B te behalen in het streefjaar 2028 (gemiddelde van de drie corporaties)

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

#### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige staat van de voorraad lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2021 op gemiddeld energielabel B te brengen. De corporaties zetten in om dit gemiddelde in 2028 te bereiken, waarbij Maasvallei verwacht in 2021 gemiddeld label B te behalen, Servatius in 2026 en Woonpunt in 2028. Dit pakken de corporaties op door het slopen van onduurzame woningen, het nieuw bouwen van duurzame woningen en door het bestaande woningbezit te renoveren. Ook het informeren van de huurders over duurzaam gedrag, door de gemeente, de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen, draagt bij aan het vergroten van de duurzaamheid.



**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

**7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

De uitvoering van de Prestatieafspraken wordt opgepakt binnen de bestaande formatie en werkbudgetten van Communicatie, B&O Ruimte, B&O Sociaal, B&O Ontwikkeling als Veiligheid en Leefbaarheid.

De in de prestatieafspraken benoemde Databank Vroegsignalering betreft geen databank in eigen beheer maar het aansluiten van de gemeente Maastricht bij de VINDPLAATS SCHULDEN van de BKR die landelijk bij een tiental gemeenten al wordt gebruikt. De maandelijkse kosten voor het samenstellen van een signaallijst door de BKR van € 2.500,- loopt vooralsnog via de armoedemiddelen. Wanneer (de omvang van) de signaallijst bekend is zal moeten blijken of dit tot additionele werkzaamheden in de uitvoering leidt en daarmee consequenties heeft voor de bestaande formatie.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**10. Participatie tot heden**

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

Door middel van de Raadswerkgroep Wonen is de raad betrokken bij de mogelijke invulling van de rol van de raad bij de prestatieafspraken voor 2018 en verder. Afgesproken is dat dit enerzijds plaatsvindt voor de ondertekening van de afspraken in de vorm van het meegeven van wensen en bedenkingen en anderzijds door het informeren van de raad over de vastgestelde, en door alle drie



de partijen ondertekende, prestatieafspraken. Dit jaar heeft de raads werkgroep Wonen, naar aanleiding van het bod van de corporaties in juli, haar wensen en bedenkingen meegegeven aan wethouder Krabbendam.

Met vier huurdersconferenties op verschillende momenten en op verschillende locaties in de stad (Mariaberg, Heer, Wittevrouwenveld en Malpertuis) hebben de huurdersbelangenverenigingen hun achterban geraadpleegd over de prestatieafspraken 2017 (terugkijkend) en de prestatieafspraken 2018 (vooruitkijkend). Ook deze signalen zijn meegewogen bij het maken van de prestatieafspraken 2018.

#### **11. Voorstel**

1. De prestatieafspraken Maastricht 2018 vast te stellen (bijlage B1 & B2).
2. De raadsinformatiebrief Wonen&Wijken Maastricht2018 te verzenden op 30 november 2017 (bijlage B3)

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

**Uitvoering:** De woningcorporatie stuurt voor 15 december de ondertekende prestatieafspraken aan de minister toe. De uitvoering van de prestatieafspraken vindt plaats in ambtelijke werkgroepen waar corporaties, gemeente en incidenteel ook de huurdersbelangenverenigingen in zijn vertegenwoordigd. Iedere werkgroep is verantwoordelijk voor één van de thema's uit de prestatieafspraken. De ambtelijk deelnemers aan de werkgroepen zetten de gemaakte afspraken uit in hun organisatie en koppelen de voortgang van de afspraken terug aan de projectleider van de werkgroep. De projectleiders van de werkgroepen bewaken de voortgang van hun thema en koppelen deze terug aan de verantwoordelijke bestuurders.

**Evaluatie:** Begin 2019 worden de prestatieafspraken gemaakt voor 2018 geëvalueerd.

**Vervolg:** De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt en ondertekend. Het proces om de prestatieafspraken te maken voor 2019 wordt begin 2018 weer gestart.